CMHC HOUSING OUTLOOK NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Strong housing markets persist

Third Quarter, 2001

Overview

Starts:
2001: 158,000
2002: 156,600

Resales:
2001: 352,500
2002: 349,900

Starts: Look for starts to rise this year and remain strong in 2002. Despite the cooling of the North American economy, favourable mortgage rates, income growth, rising migration, and stronger house prices continue to stimulate residential construction. In some markets, builders are working through a backlog of orders.

Resales: Strong demand in combination with a rise in listings will push sales of existing homes to a record this year. Sales will ease slightly but remain vigourous in 2002.

Prices: Look for resale price growth to remain strong this year and moderate somewhat in 2002.

Details on page three.

3 **NATIONAL OUTLOOK**

4 **TRENDS IMPACTING HOUSING**

6 **SPECIAL REPORT: RENOVATON OUTLOOK**

PROVINCIAL REPORTS

9 British Columbia
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Quebec
15 New Brunswick
16 Nova Scotia
17 Prince Edward Island
18 Newfoundland

19 **FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

The Nation's HOT SPOTS

Alberta: Home builders will be kept busy, thanks to the oil and gas industry and strong economic growth (See Page 10).

Ontario: The housing sector continues to show resilience in the face of an uncertain economic environment (See Page 13).

Quebec: A decrease in the inventory of existing homes will support increased construction (See Page 14).

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact Ginette Godward at (613) 748-2006 to get your copy sent to you by e-mail.

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabiiities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1 800 668-2642. Outside Canada, (613) 748-2006, fax: (613) 748-4069
To reach us online, visit our home page at www.cmhc-schl.gc.ca

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2001-Q02

Upcoming PDF Release Date

Fourth Quarter — October 17

National Housing Outlook

In Detail

Multiples strong, singles steady in 2001

Look for multiple starts to rise this year, while single starts maintain the healthy pace of the past two years. Apartment starts will lead the way thanks to strong gains in Quebec, Ontario, and B.C. Next year, multiple construction will ease but remain robust.

Multiples hot spots scattered

Multiple starts in Ontario will double the output of five years ago. Newfoundland and B.C. will register double-digit growth in multiple starts in each of the next two years, but starts in B.C. will not approach the levels of the mid-1990s. Quebec will also post solid growth this year.

Rental and condo construction up

Low rental vacancy rates will help trigger stronger multiple construction this year. Rental starts will rise in 2001 and 2002 but will remain at relatively low levels. Condo starts will also increase this year, but drop next year mainly as a result of reduced activity in Ontario.

Strong singles in Quebec this year

Despite dropping slightly in 2001 and 2002, single starts will maintain a respectable pace, surpassing the average of the 1990s. This year, Quebec will post the strongest growth, while all other provinces except Manitoba and Alberta will see starts fall. Next year, look for double-digit growth in Saskatchewan and a modest rebound in the Atlantic provinces.

Record resale numbers this year

Active resale markets are tempting prospective sellers to put their homes on the market. Increased listings, strong demand, and favourable mortgage rates will add up to record resales in 2001. Record volumes will be posted this year in Newfoundland, Quebec, Ontario, and Alberta.

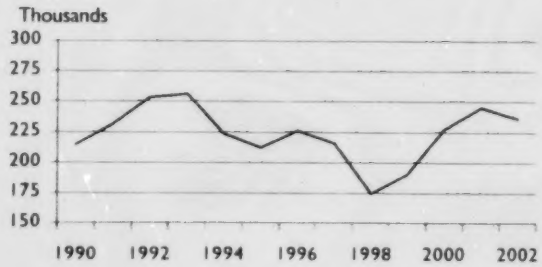
Prices up everywhere but B.C.

This year, resale prices will be up in all provinces except B.C. In 2001 and 2002, look for price gains above the rate of inflation in Quebec, Ontario, Manitoba, Saskatchewan, and Alberta.

Spotlight on IMMIGRATION

Immigration rising above target levels, boosting housing demand

Immigration rising



Source: Statistics Canada.
2001-2002 forecast by CMHC.

After substantial increases in the last two years, immigration looks set to rise again this year.

Immigration has increased substantially since 1998 and this year is on pace to surpass the planned range of 200-225,000 by a healthy margin. CMHC's forecast calls for net migration to Canada to increase again this year and remain high in 2002.

High immigration levels will boost housing demand, especially in the four largest provinces. Some immigrants arrive in Canada with the resources to purchase homes. As well, since many immigrants initially rent or move in with other family members, housing markets should benefit from the influx of immigrants in the early 1990s, many of whom will be looking to buy homes.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

National Housing Outlook

In Detail

Multiples strong, singles steady in 2001

Look for multiple starts to rise this year, while single starts maintain the healthy pace of the past two years. Apartment starts will lead the way thanks to strong gains in Quebec, Ontario, and B.C. Next year, multiple construction will ease but remain robust.

Multiples hot spots scattered

Multiple starts in Ontario will double the output of five years ago. Newfoundland and B.C. will register double-digit growth in multiple starts in each of the next two years, but starts in B.C. will not approach the levels of the mid-1990s. Quebec will also post solid growth this year.

Rental and condo construction up

Low rental vacancy rates will help trigger stronger multiple construction this year. Rental starts will rise in 2001 and 2002 but will remain at relatively low levels. Condo starts will also increase this year, but drop next year mainly as a result of reduced activity in Ontario.

Strong singles in Quebec this year

Despite dropping slightly in 2001 and 2002, single starts will maintain a respectable pace, surpassing the average of the 1990s. This year, Quebec will post the strongest growth, while all other provinces except Manitoba and Alberta will see starts fall. Next year, look for double-digit growth in Saskatchewan and a modest rebound in the Atlantic provinces.

Record resale numbers this year

Active resale markets are tempting prospective sellers to put their homes on the market. Increased listings, strong demand, and favourable mortgage rates will add up to record resales in 2001. Record volumes will be posted this year in Newfoundland, Quebec, Ontario, and Alberta.

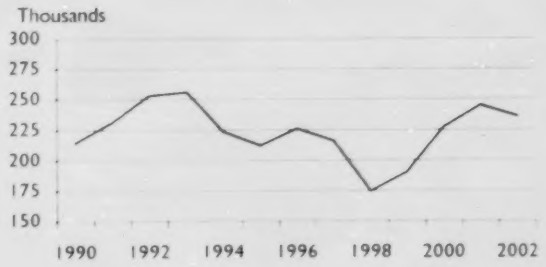
Prices up everywhere but B.C.

This year, resale prices will be up in all provinces except B.C. In 2001 and 2002, look for price gains above the rate of inflation in Quebec, Ontario, Manitoba, Saskatchewan, and Alberta.

Spotlight on IMMIGRATION

Immigration rising above target levels, boosting housing demand

Immigration rising



Source: Statistics Canada.
2001-2002 forecast by CMHC.

After substantial increases in the last two years, immigration looks set to rise again this year.

Immigration has increased substantially since 1998 and this year is on pace to surpass the planned range of 200-225,000 by a healthy margin. CMHC's forecast calls for net migration to Canada to increase again this year and remain high in 2002.

High immigration levels will boost housing demand, especially in the four largest provinces. Some immigrants arrive in Canada with the resources to purchase homes. As well, since many immigrants initially rent or move in with other family members, housing markets should benefit from the influx of immigrants in the early 1990s, many of whom will be looking to buy homes.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

Positive Impact	What to Watch For
✓ *Low mortgage rates*	✓ *Economy to improve next year*
✓ *Increasing immigration*	✓ *Migration to Ontario and Alberta*
✓ *Tax cuts*	

The economy

In the first quarter, the economy grew at a 2.5 per cent annual rate, improving on 1.6 per cent growth in the fourth quarter. In April, growth was negligible, dragged down in part by labour disputes. The economy, notably the manufacturing sector, is feeling the effects of the U.S. economic slowdown. Manufacturing shipments and profits are down, as is related investment in machinery and equipment.

The U.S. economy grew only half as fast as the Canadian economy in the first quarter, the third weak quarter in a row. Growth on both sides of the border is expected to pick up later this year thanks to lower interest rates. Look for growth in Canada of 2.3 per cent this year and 3.2 per cent in 2002.

Mortgage rates

The outlook for mortgage rates is favourable. Concern over slowing economic growth has prompted a series of interest rate cuts in Canada and the U.S., with additional easing expected. Rates will edge up next year as the economy strengthens. Through the end of 2002, look for one-year rates in the 6.50-7.50 per cent range, three-year rates between 7.00 and 8.00 per cent, and five-year rates from 7.25 to 8.25 per cent.

Consumers

Volatile equity markets and a slower economy have produced some uncertainty but have not unduly dampened the mood of consumers. Although confidence is down since peaking in the third quarter of 2000, consumer spending accelerated in the first quarter, and retail sales in April recorded the strongest gain since December 1999. Spending should remain solid, given a backdrop of rising disposable incomes and tax cuts.

Employment and incomes

Job creation has slowed this year, paralleling the trajectory of the economy. In contrast to robust full-time job gains in 2000, part-time jobs have accounted for all of the employment increase in 2001. Look for weaker job growth this year followed by moderate improvement next year as the economy strengthens.

Despite slower employment growth, housing markets will continue to reap rewards from strong job creation in the last couple of years. Job gains do not always translate immediately into housing demand since individuals and families require time to accumulate necessary finances and to assess their housing needs.

Tax cuts combined with moderate job growth and wage gains will mean a continuation of robust disposable income growth this year and next. The federal package of tax cuts will help keep money in people's pockets.

Migration

Immigration has rebounded sharply after falling in 1998. Landings rose in 2000 to nearly 227,000, just above the the target range of 200-225,000. This year, immigration is on pace to surpass the target by a wide margin, attaining an annual rate of over 250,000 in the first quarter. Look for immigration to remain strong this year and next year. Increased arrivals will mainly benefit construction in the four largest provinces.

Alberta remains the top destination for interprovincial migrants, followed by Ontario. Look for these two provinces to keep attracting migrants in coming years. Outflows from B.C. continued in the first quarter. With Alberta and Ontario exerting a strong pull on job seekers, expect migration to B.C. to remain below the large gains of the first half of the 1990s.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

102-06545/

Key factors and their effects on home building

Factor	Comment	Impact 2001	Impact 2002
Mortgage rates	Easing this year and staying low next year.	👍	👍
Employment	Past gains continue to fuel housing demand. Modest gains in 2001 and 2002.	👍	👍
Incomes	Will benefit from tax cuts and wage gains.	👍	👍
Net migration	Higher in 2001, staying high in 2002.	👍	👍
Household formation	Should increase as a result of improved net migration and job and income gains. More individuals and families can afford to live independently.	👍	👍
Consumer confidence	Consumers to remain optimistic.	👍	👍
Resale market	Demand spillover from tight resale markets boosts construction of new homes.	👍	👍
Unoccupied units	Low inventories a positive signal to builders.	👍	👍
Vacancy rates	Low rates trigger multiple construction.	👍	👍
Profits	House prices expected to rise faster than combined costs of labour and materials.	👍	👍

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Special Report: Renovation Market Outlook

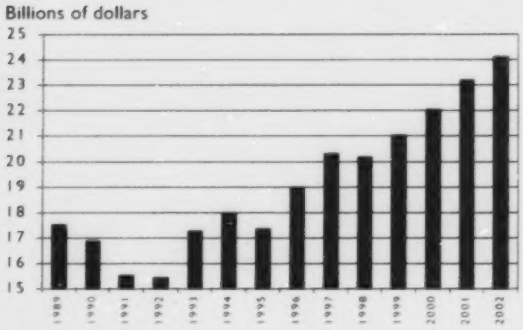
Tax reductions, record levels on the resale market, and stability in the job market will sustain renovation spending in 2001. However, the North American economic slowdown will curb growth slightly in 2002.

Short-term outlook

The economic growth of recent years and the strong performance of the housing market have enabled the renovation sector to progress at a steady rate since 1996. We expect that renovation spending will continue to increase in 2001 and in 2002. Total spending in 2001 will increase by 5.1 per cent to stand at 23.2 billion dollars. The North American economic slowdown will reduce the growth rate of expenditures in 2002. Spending is expected to grow by 4.2 per cent to reach 24.1 billion dollars in 2002.

Several factors underlie the forecast, such as low mortgage rates and employment growth. Disposable income growth and record sales of existing homes are particularly important.

Renovation spending



Sources: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002

Disposable income: a key factor

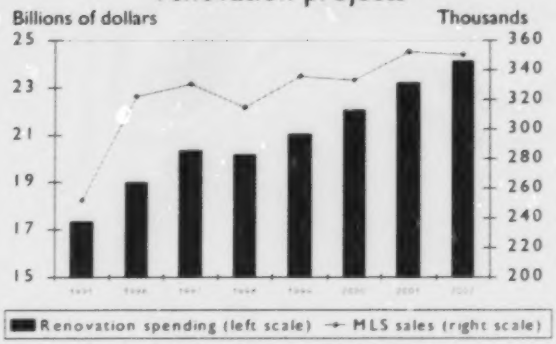
Growth of disposable income is one of the most significant variables in explaining renovation spending totals. The more incomes increase, the better position households are in to spend money on major renovation projects. Recent cuts to federal and provincial taxes will help raise disposable income and stimulate renovation spending.

It is anticipated that disposable income will grow by approximately 5 per cent and 4.3 per cent in 2001 and 2002, increases that are above expected inflation rates.

Record levels on the resale market

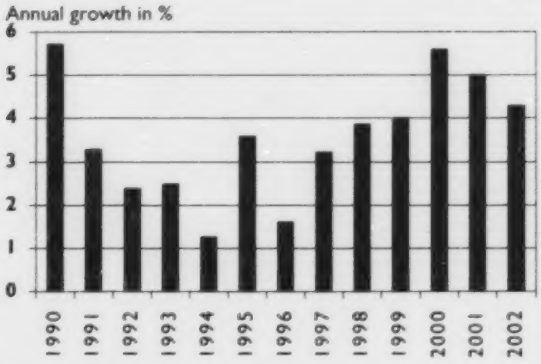
The resale market will reach a record level in 2001. This is good news for the renovation market since households generally do major renovation work within the first three years of purchasing a home. It is expected that the volume of transactions on the resale market will climb by 5.8 per cent in 2001 to reach 352,500 sales. In 2002, the level of sales will drop by 0.7 per cent but will remain high at close to 349,900 sales. This volume of sales will support the renovation sector in 2001 and 2002.

Existing home market generates renovation projects



Sources: Canadian Real Estate Association, Statistics Canada
CMHC Forecast 2001-2002

Growth in disposable income



Source: Conference Board of Canada.

Contact: John-John D'Argensio (613) 748-2300 ext. 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Atlantic: a sluggish market

The drop in renovation spending this year will result in large part from a decline in housing starts and slower growth in the resale market. Slower job creation will also play a role.

Quebec: still in good shape

The resale market is still in good shape in Quebec and should reach record highs in 2001 and 2002. This rapid increase has benefited the renovation sector greatly in Quebec. Growth in employment and disposable income have also contributed. Expenditures are expected to reach 5.4 and 5.5 billion dollars in 2001 and in 2002 respectively. For a province that has the lowest proportion of homeowners in Canada, Quebec has been posting impressive results, ranking second in Canada in renovation spending.

Ontario: a resilient performance

Although the Ontario economy will slow down in 2001, the renovation sector will still profit from the economic boom of previous years. Large increases in the number of resales since 1998 will lift renovation spending through next year. Spending is expected to climb by 3.9 per cent and 1.2 per cent in 2001 and in 2002, respectively.

Prairies: Alberta comes out on top

Thanks to strong growth, supported mostly by oil and gas drilling projects, Alberta will continue to lead the Prairies for 2001 and 2002 in renovation spending. Growth in disposable income, combined with a healthy housing market, will contribute to the renovation sector. In addition, the increasing prices of new homes will encourage households to consider the resale market and undertake renovation work.

Renovation spending in Saskatchewan will ease in 2001 as a result of a decline in housing starts, but will bounce back the following year. In Manitoba, a drop in sales of existing homes in 2000 will reduce renovation spending in 2001. The amount of spending in 2002 will remain almost unchanged, with slight growth of 0.5 per cent expected.

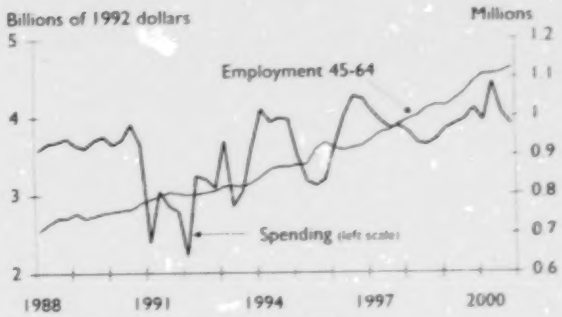
British Columbia: a significant increase

The forecast recovery of the real estate market in British Columbia, especially of the resale market, will spur renovation spending in 2001 and 2002. In addition, given the high prices of new and existing homes, people will opt for renovating as opposed to buying another home.

Alterations and improvements: key role of the 45-64 age group

Spending on alterations and improvements has increased significantly in recent years. Apart from the gradual improvement in the economy and the drop in mortgage rates, a major increase in the number of employed 45-64 year-olds has played a role.

Alterations and improvements spending and employment of 45-64 group - Quebec



Sources : CMHC Housing Facts and Statistics Canada

Expenditures on alterations and improvements are very high for this age group because individuals are generally at the peak of their careers and employment incomes. Their discretionary incomes, the source of funds potentially available for renovation work, are all the more important considering the fact that these households often no longer have outstanding mortgage loans or dependants.

Alterations and improvements spending and employment of 45-64 group - Ontario

Sources : CMHC Housing Facts and Statistics Canada

A forecast increase in the number of 45-64 year-olds and in their labour force participation rate will benefit spending on alterations and improvements. By way of example, between 2001 and 2005, the annual growth of the population between the ages of 45 and 64 will be 2.9 per cent in Quebec and 3.5 per cent in Ontario. The shift to a service-based economy and the retention and extension of the retirement age of older workers, because of a forecast shortage of younger workers, could favour renovation by keeping those between the ages of 45 and 64 in the workforce.

Contact: John-John D'Argensio (613) 748-2300 ext. 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Renovation and Construction Expenditure

		Renovation			Construction		
		2000	2001	2002	2000	2001	2002
Newfoundland	($ millions)	415	400	397	161	153	158
	(% change)	3.2	-3.7	-0.7	11.4	-5.1	3.4
P.E.I.	($ millions)	91	81	81	76	75	73
	(% change)	-2.4	-11.4	-0.3	33.8	-1.7	-3.6
Nova Scotia	($ millions)	696	627	645	488	481	487
	(% change)	6.6	-9.8	2.8	18.1	-1.4	1.1
New Brunswick	($ millions)	466	431	428	306	318	322
	(% change)	0.9	-7.6	-0.9	32.4	3.9	1.2
Quebec	($ millions)	5,257	5,448	5,536	2,953	3,265	3,358
	(% change)	2.7	3.6	1.6	5.9	10.5	2.8
Ontario	($ millions)	8,536	8,875	8,984	9,821	10,468	10,510
	(% change)	4.7	3.9	1.2	15.4	6.6	0.4
Manitoba	($ millions)	601	593	596	329	348	351
	(% change)	-0.6	-1.4	0.5	-0.4	5.9	0.9
Saskatchewan	($ millions)	635	624	652	284	242	286
	(% change)	1.2	-1.9	4.6	-7.5	-14.5	18.1
Alberta	($ millions)	2,095	2,381	2,548	3,164	3,389	3,482
	(% change)	8.2	13.6	7.0	5.8	7.1	2.7
British Columbia	($ millions)	3,244	3,694	4,269	2,315	2,743	2,945
	(% change)	8.9	13.9	15.5	-3.7	18.5	7.3
Canada	($ millions)	22,041	23,156	24,138	19,899	21,468	21,974
	(% change)	4.8	5.1	4.2	9.5	8.0	2.3

Sources: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.

Renovation Expenditure Breakdown
(millions of dollars and annual percentage change)

	2000	2001	2002
Alterations and improvements	16,340	17,257	17,986
%	4.8	5.6	4.2
Repairs	5,700	5,898	6,151
%	4.8	3.5	4.3

Sources: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-02.

CMHC Renovation Forecast Components

The figures presented in the CMHC forecast include renovation expenditures made by landlords and homeowners.

Alterations and improvements: Major projects leading to an increase in the value of the home, including expansions or modifications and the addition of new equipment.

Repairs: Regular maintenance tasks such as painting, caulking, or replacement of existing equipment.

Contact: John-John D'Argensio (613) 748-2300 ext. 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

Overview

Housing market recovery strengthening

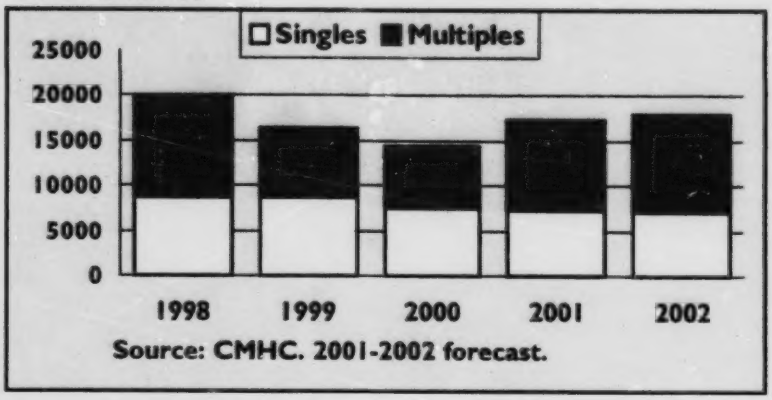
The outlook for many urban housing markets is optimistic for this year and next. Primarily, it has been low mortgage rates that have improved purchasing power for prospective home buyers. In turn, first-time buyers and young families are driving home sales, with demand for lower-priced units on the rise. Demand in urban markets is primarily for townhouses and apartments.

The economic outlook is mixed. Growth prospects are tempered by continuing weak export demand from Japan and uncertainty over the softwood lumber agreement with the U.S. Long-term economic health will depend largely on business investment, which may continue to lag following weakness in the U.S. economy and the stock market adjustment earlier this year.

On the plus side, retail sales are up as are the number of visitors from the U.S. and overseas. Another bright spot is the natural gas sector in northeast B.C. Strong demand for this resource from the U.S. will bolster exports over the next twelve months. Finally, the recent provincial personal tax rate reduction and higher disposable incomes should stimulate consumption.

Overall, look for a modest improvement in economic growth next year driven by improving consumer and business confidence. However, for significant, sustained strengthening of housing markets to occur, the outmigration to Alberta and other provinces of the last three years must reverse, as population growth is the key driver of housing demand.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Starts are forecast to decline in most urban markets, with the exception of **Victoria** and **Kelowna**, where move-up buyers are demanding higher-end homes. In **Vancouver**, with land and construction costs on the rise and the market extremely price sensitive, the supply of new single-detached homes will continue to trend lower over the next two years.

Multiple Starts: Starts will increase by more than 40 per cent this year, as rental housing construction and new condominiums attract consumers looking for new homes. **Vancouver** and **Victoria** will experience the largest jump in multiple starts, with innovative low-rise infill projects representing the most active market segment.

Resales: Resale home markets are on the upswing. Sales during the month of May this year reached a seven-year high in **Victoria** and a four-year high in **Vancouver**.

Prices: Although sales are up, average prices are flat or down slightly in most markets. Rather than indicating a general price decline, consumer preferences have shifted towards more modestly priced units, a significant change from last year when units priced above the $500,000 mark were driving the market. Look for buyers to continue to seek out good deals in the best neighbourhoods.

Spotlight on VANCOUVER

The new economy

Vancouver`s economy shows the benefits of diversification. Value-added employment, such as that found in professional, scientific, and technical areas, is gaining in momentum. Further advances in high-tech, biotechnology, and film and television will be linked to development at new high-tech industrial parks, office towers, university research centres, the Vancouver Port, and the Vancouver International Airport, B.C.`s fastest growing employer.

The new-economy employee demands housing, either rental or ownership, that is close to job centres, the airport, and other urban amenities.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

Overview

Housing market recovery strengthening

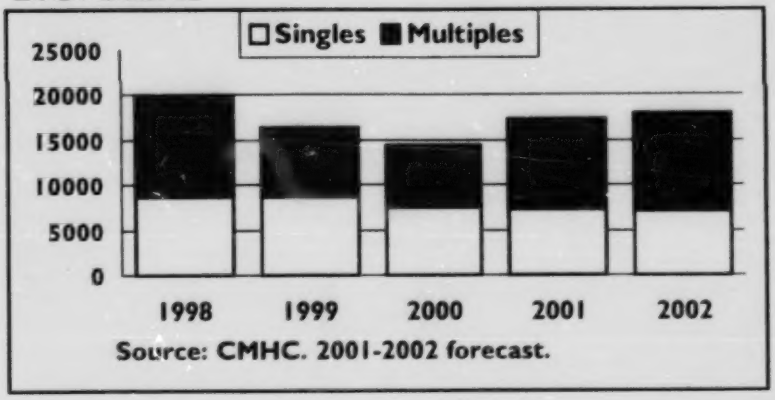
The outlook for many urban housing markets is optimistic for this year and next. Primarily, it has been low mortgage rates that have improved purchasing power for prospective home buyers. In turn, first-time buyers and young families are driving home sales, with demand for lower-priced units on the rise. Demand in urban markets is primarily for townhouses and apartments.

The economic outlook is mixed. Growth prospects are tempered by continuing weak export demand from Japan and uncertainty over the softwood lumber agreement with the U.S. Long-term economic health will depend largely on business investment, which may continue to lag following weakness in the U.S. economy and the stock market adjustment earlier this year.

On the plus side, retail sales are up as are the number of visitors from the U.S. and overseas. Another bright spot is the natural gas sector in northeast B.C. Strong demand for this resource from the U.S. will bolster exports over the next twelve months. Finally, the recent provincial personal tax rate reduction and higher disposable incomes should stimulate consumption.

Overall, look for a modest improvement in economic growth next year driven by improving consumer and business confidence. However, for significant, sustained strengthening of housing markets to occur, the outmigration to Alberta and other provinces of the last three years must reverse, as population growth is the key driver of housing demand.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Starts are forecast to decline in most urban markets, with the exception of **Victoria** and **Kelowna**, where move-up buyers are demanding higher-end homes. In **Vancouver**, with land and construction costs on the rise and the market extremely price sensitive, the supply of new single-detached homes will continue to trend lower over the next two years.

Multiple Starts: Starts will increase by more than 40 per cent this year, as rental housing construction and new condominiums attract consumers looking for new homes. **Vancouver** and **Victoria** will experience the largest jump in multiple starts, with innovative low-rise infill projects representing the most active market segment.

Resales: Resale home markets are on the upswing. Sales during the month of May this year reached a seven-year high in **Victoria** and a four-year high in **Vancouver**.

Prices: Although sales are up, average prices are flat or down slightly in most markets. Rather than indicating a general price decline, consumer preferences have shifted towards more modestly priced units, a significant change from last year when units priced above the $500,000 mark were driving the market. Look for buyers to continue to seek out good deals in the best neighbourhoods.

Spotlight on VANCOUVER

The new economy

Vancouver's economy shows the benefits of diversification. Value-added employment, such as that found in professional, scientific, and technical areas, is gaining in momentum. Further advances in high-tech, biotechnology, and film and television will be linked to development at new high-tech industrial parks, office towers, university research centres, the Vancouver Port, and the Vancouver International Airport, B.C.'s fastest growing employer.

The new-economy employee demands housing, either rental or ownership, that is close to job centres, the airport, and other urban amenities.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Housing markets maintain solid performance

Alberta's economic climate will continue to support healthy levels of residential construction in 2001 and 2002. Starts will exceed the 25,000 level this year and next. About two-thirds of these will be single-detached starts.

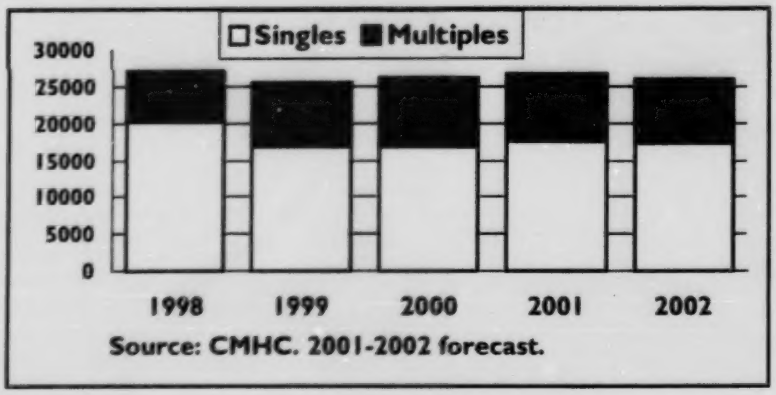
Due to continuing high levels of investment in the oil and gas sector, Alberta will lead the nation in economic growth over the next two years. This solid performance will translate into healthy job creation, a phenomenon that has persisted over the past five years. Since 1995, the Alberta economy has accounted for about 12 per cent of all job creation in Canada, a figure that is anticipated to rise to about 14 per over the next two years.

Employment gains have led to a shortage of skilled labour in some key sectors. Since 1997, wages have risen faster than the cost of living. This trend is expected to continue over the forecast period as firms try to retain and attract workers.

Favourable job prospects will continue to attract new workers to the province. However, gains from migration will not be as strong as in the past due to solid economic activity in Ontario and better-than-expected performance in British Columbia. This year and next year, Alberta will gain over 50,000 persons through migration.

Job and wage gains combined with a rising pool of renters and buyers in the province will have a favourable impact on housing demand.

Alberta Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: A strong job market, continued in-migration, and favourable mortgage carrying costs will help maintain the demand for single-detached homes. Over the next two years, starts are forecast to be moderately higher than the average of the past five years. The growth in starts is anticipated to be slightly stronger in **centres outside of Calgary and Edmonton**.

Multiple Starts: Construction activity will remain robust over the forecast period. Multiple starts will be very close to the levels seen in the past two years. Declines in **Calgary** will be offset by higher starts activity in **Edmonton** and other areas. Apartments starts will account for nearly two-thirds of multiple starts.

Resales: Resale markets in the province, including **Calgary** and **Edmonton**, continue to record strong performances. Total MLS sales are forecast to exceed the 45,000 mark in 2001 and 2002, setting a record this year. Nearly 80 per cent of these sales will take place in **Edmonton** and **Calgary**.

Prices: From 1997 to 2000, the average MLS price increased faster than the rate of inflation. However, over the next two years, price gains will moderate and will move closer to the rate of inflation. The average price in **Edmonton** will remain below the provincial average, while prices in **Calgary** will continue to exceed the average.

Spotlight on NEW SUPPLY

At the current 12-month rate of absorptions, it will take slightly less than six months to absorb the current supply of new single-family dwellings in Alberta's urban centres. Typically, CMHC considers a six-month supply to be characteristic of a balanced market.

The urban multiple-family market has greater supply than the single-family market. At the current absorption rate, this supply should last approximately 13 months.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

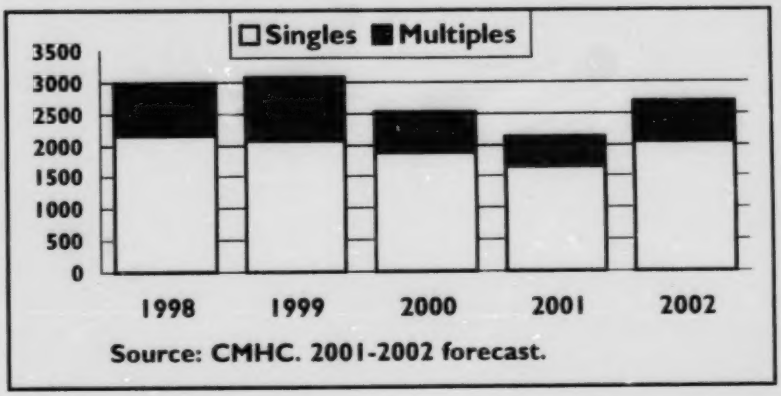
Overview

Starts to recover in 2002

Indicators are pointing to a mixed economic performance this year. Through the first quarter, total farm cash receipts increased by 13 per cent and manufacturing shipments were up by about 4.6 per cent. By contrast, total employment through the first four months of the year was down by 2.2 per cent, and average weekly earnings failed to keep pace with the overall rate of inflation.

Job losses have not affected all regions and sectors equally. Total employment in **Regina** is up but the number of jobs in most other major centres, including **Saskatoon**, has shrunk. Most of the job losses have been in part-time employment and have taken place in agriculture. Employment has increased in the primary industry, professional services, and public administration sectors.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

The weak labour market relative to that of Alberta will continue to lead to an outflow of workers to that province. This outflow is contributing to a shortage of skilled labour and dampening housing demand.

Weak job markets combined with continued out-migration will contribute to a decrease of nearly 16 per cent in housing starts this year. Improving labour markets and a greater supply of more affordable homes in **Saskatoon** as a result of public-private partnerships should help starts return to higher levels in 2002.

In Detail

Single Starts: Negative economic news for the first half of the year may have caused some households to delay purchasing new homes. As a result, single starts are expected to decline by nearly 13 per cent this year. Improved market conditions in **Saskatoon** and **Regina** will lead to a rebound in single starts next year.

Multiple Starts: Despite an anticipated recovery in 2002, multiple construction will remain below the levels seen over the past five years. Most of the new construction will be condominiums aimed at the more upscale, empty-nester market.

Resales: After declining in 2000, MLS sales are forecast to rise by two per cent in 2001. Total sales will reach 7,700 units this year and next. Nearly 75 per cent of these sales will take place in **Saskatoon** and **Regina**. The resale market in both of these centres will be classified as balanced in 2001.

Prices: The average MLS price is forecast to increase by 5.8 per cent in 2001 and 4 per cent in 2002. In **Saskatoon**, the average price will be driven up largely by a greater number of sales at the higher end of the price spectrum. Price gains in **Regina** will be more moderate than in Saskatoon.

Spotlight on SASKATOON

In Saskatoon, the average size of a new single-family dwelling has been shrinking in recent years. In 1995, the average square footage of a single-detached home was about 1,650 square feet. Currently, the average size is just over 1,510 square feet.

From 1999 to 2000, the market share of new single-family homes priced between $110,000 and $150,000 increased from 33 per cent to 40 per cent. Conversely, the market share of homes priced above $150,000 and less than $190,000 declined by seven percentage points.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Housing markets maintain solid performance

Alberta's economic climate will continue to support healthy levels of residential construction in 2001 and 2002. Starts will exceed the 25,000 level this year and next. About two-thirds of these will be single-detached starts.

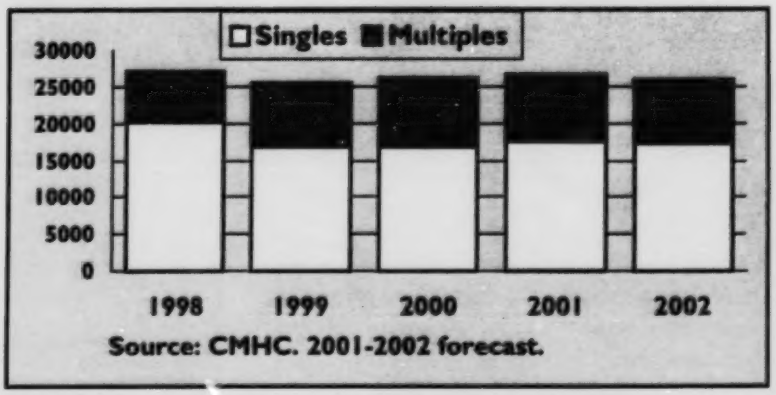
Due to continuing high levels of investment in the oil and gas sector, Alberta will lead the nation in economic growth over the next two years. This solid performance will translate into healthy job creation, a phenomenon that has persisted over the past five years. Since 1995, the Alberta economy has accounted for about 12 per cent of all job creation in Canada, a figure that is anticipated to rise to about 14 per over the next two years.

Employment gains have led to a shortage of skilled labour in some key sectors. Since 1997, wages have risen faster than the cost of living. This trend is expected to continue over the forecast period as firms try to retain and attract workers.

Favourable job prospects will continue to attract new workers to the province. However, gains from migration will not be as strong as in the past due to solid economic activity in Ontario and better-than-expected performance in British Columbia. This year and next year, Alberta will gain over 50,000 persons through migration.

Job and wage gains combined with a rising pool of renters and buyers in the province will have a favourable impact on housing demand.

Alberta Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: A strong job market, continued in-migration, and favourable mortgage carrying costs will help maintain the demand for single-detached homes. Over the next two years, starts are forecast to be moderately higher than the average of the past five years. The growth in starts is anticipated to be slightly stronger in **centres outside of Calgary and Edmonton**.

Multiple Starts: Construction activity will remain robust over the forecast period. Multiple starts will be very close to the levels seen in the past two years. Declines in **Calgary** will be offset by higher starts activity in **Edmonton** and other areas. Apartments starts will account for nearly two-thirds of multiple starts.

Resales: Resale markets in the province, including **Calgary** and **Edmonton**, continue to record strong performances. Total MLS sales are forecast to exceed the 45,000 mark in 2001 and 2002, setting a record this year. Nearly 80 per cent of these sales will take place in **Edmonton** and **Calgary**.

Prices: From 1997 to 2000, the average MLS price increased faster than the rate of inflation. However, over the next two years, price gains will moderate and will move closer to the rate of inflation. The average price in **Edmonton** will remain below the provincial average, while prices in **Calgary** will continue to exceed the average.

Spotlight on NEW SUPPLY

At the current 12-month rate of absorptions, it will take slightly less than six months to absorb the current supply of new single-family dwellings in Alberta's urban centres. Typically, CMHC considers a six-month supply to be characteristic of a balanced market.

The urban multiple-family market has greater supply than the single-family market. At the current absorption rate, this supply should last approximately 13 months.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

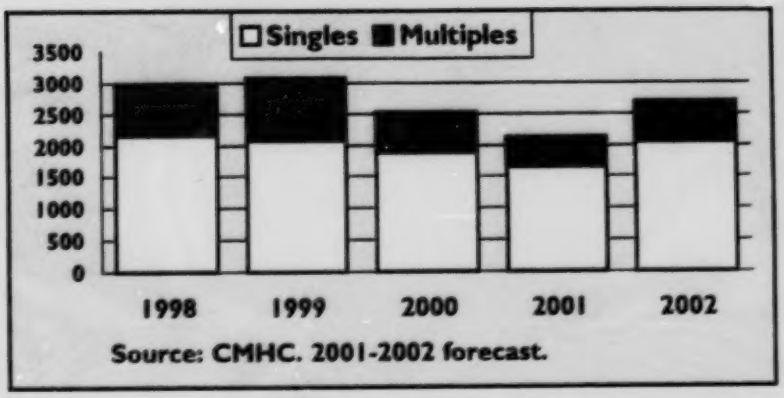
Overview

Starts to recover in 2002

Indicators are pointing to a mixed economic performance this year. Through the first quarter, total farm cash receipts increased by 13 per cent and manufacturing shipments were up by about 4.6 per cent. By contrast, total employment through the first four months of the year was down by 2.2 per cent, and average weekly earnings failed to keep pace with the overall rate of inflation.

Job losses have not affected all regions and sectors equally. Total employment in **Regina** is up but the number of jobs in most other major centres, including **Saskatoon**, has shrunk. Most of the job losses have been in part-time employment and have taken place in agriculture. Employment has increased in the primary industry, professional services, and public administration sectors.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

The weak labour market relative to that of Alberta will continue to lead to an outflow of workers to that province. This outflow is contributing to a shortage of skilled labour and dampening housing demand.

Weak job markets combined with continued out-migration will contribute to a decrease of nearly 16 per cent in housing starts this year. Improving labour markets and a greater supply of more affordable homes in **Saskatoon** as a result of public-private partnerships should help starts return to higher levels in 2002.

In Detail

Single Starts: Negative economic news for the first half of the year may have caused some households to delay purchasing new homes. As a result, single starts are expected to decline by nearly 13 per cent this year. Improved market conditions in **Saskatoon** and **Regina** will lead to a rebound in single starts next year.

Multiple Starts: Despite an anticipated recovery in 2002, multiple construction will remain below the levels seen over the past five years. Most of the new construction will be condominiums aimed at the more upscale, empty-nester market.

Resales: After declining in 2000, MLS sales are forecast to rise by two per cent in 2001. Total sales will reach 7,700 units this year and next. Nearly 75 per cent of these sales will take place in **Saskatoon** and **Regina**. The resale market in both of these centres will be classified as balanced in 2001.

Prices: The average MLS price is forecast to increase by 5.8 per cent in 2001 and 4 per cent in 2002. In **Saskatoon**, the average price will be driven up largely by a greater number of sales at the higher end of the price spectrum. Price gains in **Regina** will be more moderate than in Saskatoon.

Spotlight on SASKATOON

In Saskatoon, the average size of a new single-family dwelling has been shrinking in recent years. In 1995, the average square footage of a single-detached home was about 1,650 square feet. Currently, the average size is just over 1,510 square feet.

From 1999 to 2000, the market share of new single-family homes priced between $110,000 and $150,000 increased from 33 per cent to 40 per cent. Conversely, the market share of homes priced above $150,000 and less than $190,000 declined by seven percentage points.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

Steady economic growth supports housing expansion

Housing starts will jump this year and rise again in 2002. Annual starts will be slightly higher than the average of the past five years. The housing outlook is a reflection of steady economic growth and favourable job creation and migration trends.

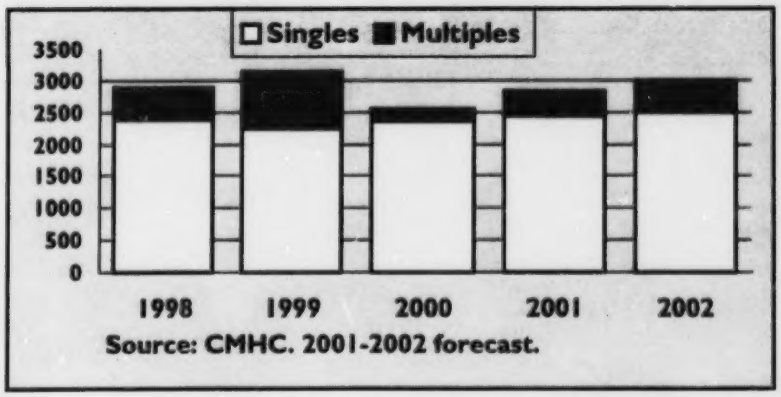
The service sector accounts for over two-thirds of economic output and about three-quarters of total employment. Compared to the goods-producing sector, services are less vulnerable to swings in overall economic activity. Although the number of jobs in the goods-producing sector declined by 2.4 per cent through the first five months of the year compared to the same period a year earlier, total employment was up by one per cent on the strength of a 2.2 per cent increase in service-sector employment.

The labour market will continue to tighten, leading to a shortage of skilled labour in key industries. The resulting wage gains should have a beneficial impact on the demand for existing and new homes.

From January through May, average weekly earnings increased by 3.7 per cent over the same period last year. Wage gains in **Winnipeg** outpaced those in the rest of the province.

In the past two years, gains from international migration have offset losses from interprovincial migration. In 2001 and 2002, net migration levels should be above the average of the past five years.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Excess demand from the resale market will benefit the new home market. Look for moderate growth in single starts this year and next. Output will reach the highest level since 1990.

Multiple Starts: After reaching a record low in 2000, multiple starts are forecast to rebound. The majority of demand for multiples will come from the life-lease market that serves the housing needs of individuals aged 55 and over. Nearly two-thirds of these starts will take place in **Winnipeg.**

Resales: The resale market continues to benefit from low mortgage rates and a good job market. Total MLS sales should rise in 2001 and level off next year. Nearly 90 per cent of these sales will take place in the city of **Winnipeg** and surrounding areas.

Prices: Manitoba continues to have one of the most affordable resale markets in the country. However, an increase in the number of newly constructed homes aimed at move-up buyers being put on the market through MLS will push up average resale prices over the next two years.

Spotlight on RURAL MARKETS

After reaching a low of about 14 per cent in 1984, rural markets have increased their share of single-detached starts in the province. Over the past five years, slightly over 40 per cent of new single-detached homes have been built in centres with a population of less than 10,000. In the same period, about 25 cent of new multiple dwellings have been built in these centres.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

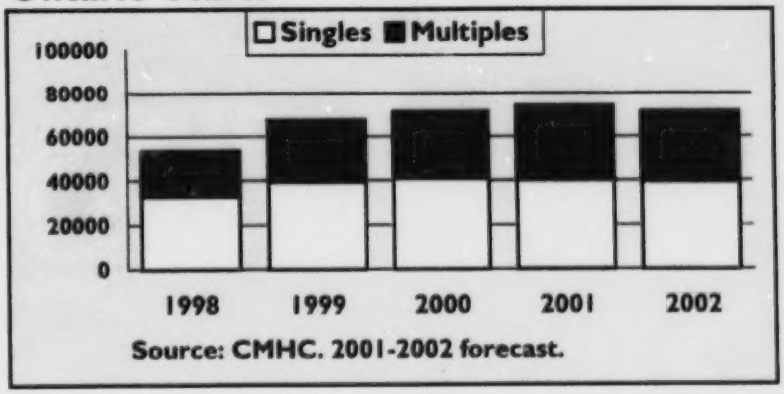
Starts plateau at high levels

Home builders remain busy despite economic sluggishness in the United States and related uncertainty in Ontario's auto sector. Demand for homes has been buoyed by rising immigration, low interest rates, and active consumers.

The housing sector will continue to perform well. Starts will inch up this year before edging back in 2002. Although starts will remain strong, they will not attain the peak reached in the 1980s boom years. One key reason is that baby boomers, who were very active home purchasers in the late 1980s, are now at an age when most own homes.

For the year to date, housing starts are running ahead of last year. Condominiums and other ownership multiples have been responsible for this year's increase.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Economics and demographics are the two main forces shaping housing demand. On the economic front, although job creation has hit minor turbulence, May employment levels were as high as ever. All the same, the province's leading economic indicators are mixed, with some edging lower, implying slower job creation in the remainder of the year. The impact of slower growth on the housing sector will be felt with a lag and will likely linger at the outset of next year.

On the demographic front, immigration is powering housing demand. Canada's high immigration targets were surpassed last year, with Ontario receiving the lion's share. Preliminary Ontario immigration data to date shows this year's inflows up by almost a third.

In Detail

Single Starts: Active resale markets offer good opportunity for people selling current homes to move up to newly constructed ones. Single-detached home starts will remain high, albeit modestly lower than last year.

Multiple Starts: With prices rising, multiple-family homes are a lower-cost substitute for single-detached houses. Multiple starts will jump over a tenth this year before edging back next year. Most multiple construction will be in ownership homes: town homes and condominium apartments.

Resales: Resale markets are hot in many parts of the province. Home sales will remain high. Low mortgage rates and tight rental markets will keep first-time buyers out in force. Move-up home buyers will be encouraged by equity gains.

Prices: Expect price increases to remain above the general rate of inflation. Leading price indicators, such as sales-to-new-listings ratios, indicate that resale markets are tight across most of Ontario.

Spotlight on IMMIGRATION

Population growth is the key ingredient to housing demand. Lower birth rates in an aging population are contributing less to population growth. Immigration is contributing more. Immigration levels have risen substantially this year. Ontario's established social and ethnic networks have attracted three-fifths of Canada's new arrivals.

What are some broad immigrant characteristics? Immigrants tend to be younger than an average Canadian-born person. Many are well educated. They tend initially to move into large urban centres and rent. First-home purchases average four years later in life than for people born in Canada.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

Steady economic growth supports housing expansion

Housing starts will jump this year and rise again in 2002. Annual starts will be slightly higher than the average of the past five years. The housing outlook is a reflection of steady economic growth and favourable job creation and migration trends.

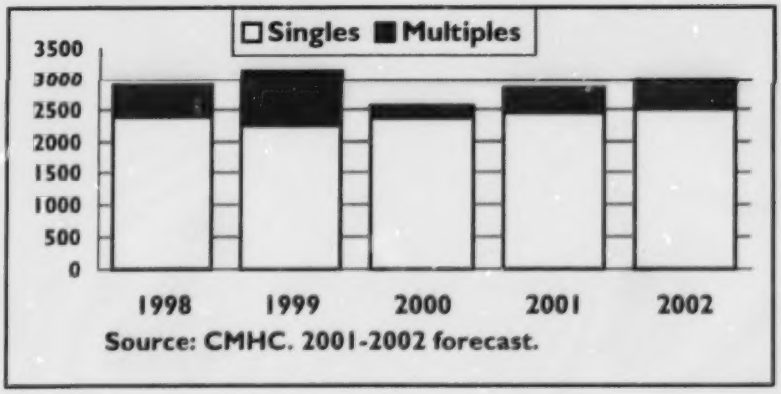
The service sector accounts for over two-thirds of economic output and about three-quarters of total employment. Compared to the goods-producing sector, services are less vulnerable to swings in overall economic activity. Although the number of jobs in the goods-producing sector declined by 2.4 per cent through the first five months of the year compared to the same period a year earlier, total employment was up by one per cent on the strength of a 2.2 per cent increase in service-sector employment.

The labour market will continue to tighten, leading to a shortage of skilled labour in key industries. The resulting wage gains should have a beneficial impact on the demand for existing and new homes.

From January through May, average weekly earnings increased by 3.7 per cent over the same period last year. Wage gains in **Winnipeg** outpaced those in the rest of the province.

In the past two years, gains from international migration have offset losses from interprovincial migration. In 2001 and 2002, net migration levels should be above the average of the past five years.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Excess demand from the resale market will benefit the new home market. Look for moderate growth in single starts this year and next. Output will reach the highest level since 1990.

Multiple Starts: After reaching a record low in 2000, multiple starts are forecast to rebound. The majority of demand for multiples will come from the life-lease market that serves the housing needs of individuals aged 55 and over. Nearly two-thirds of these starts will take place in **Winnipeg.**

Resales: The resale market continues to benefit from low mortgage rates and a good job market. Total MLS sales should rise in 2001 and level off next year. Nearly 90 per cent of these sales will take place in the city of **Winnipeg** and surrounding areas.

Prices: Manitoba continues to have one of the most affordable resale markets in the country. However, an increase in the number of newly constructed homes aimed at move-up buyers being put on the market through MLS will push up average resale prices over the next two years.

Spotlight on RURAL MARKETS

After reaching a low of about 14 per cent in 1984, rural markets have increased their share of single-detached starts in the province. Over the past five years, slightly over 40 per cent of new single-detached homes have been built in centres with a population of less than 10,000. In the same period, about 25 cent of new multiple dwellings have been built in these centres.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

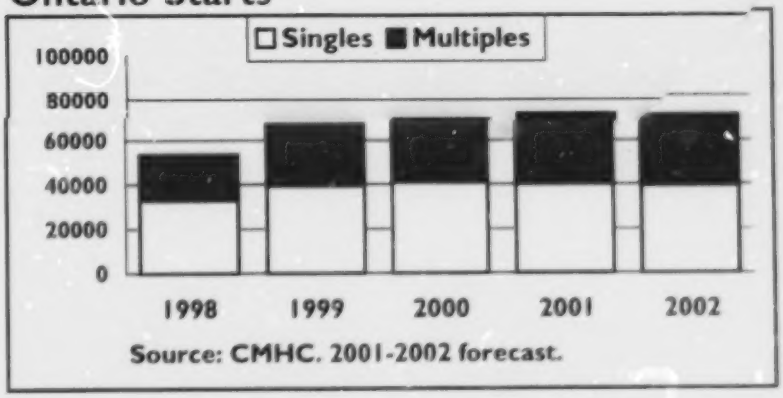
Starts plateau at high levels

Home builders remain busy despite economic sluggishness in the United States and related uncertainty in Ontario's auto sector. Demand for homes has been buoyed by rising immigration, low interest rates, and active consumers.

The housing sector will continue to perform well. Starts will inch up this year before edging back in 2002. Although starts will remain strong, they will not attain the peak reached in the 1980s boom years. One key reason is that baby boomers, who were very active home purchasers in the late 1980s, are now at an age when most own homes.

For the year to date, housing starts are running ahead of last year. Condominiums and other ownership multiples have been responsible for this year's increase.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Economics and demographics are the two main forces shaping housing demand. On the economic front, although job creation has hit minor turbulence. May employment levels were as high as ever. All the same, the province's leading economic indicators are mixed, with some edging lower, implying slower job creation in the remainder of the year. The impact of slower growth on the housing sector will be felt with a lag and will likely linger at the outset of next year.

On the demographic front, immigration is powering housing demand. Canada's high immigration targets were surpassed last year, with Ontario receiving the lion's share. Preliminary Ontario immigration data to date shows this year's inflows up by almost a third.

In Detail

Single Starts: Active resale markets offer good opportunity for people selling current homes to move up to newly constructed ones. Single-detached home starts will remain high, albeit modestly lower than last year.

Multiple Starts: With prices rising, multiple-family homes are a lower-cost substitute for single-detached houses. Multiple starts will jump over a tenth this year before edging back next year. Most multiple construction will be in ownership homes: town homes and condominium apartments.

Resales: Resale markets are hot in many parts of the province. Home sales will remain high. Low mortgage rates and tight rental markets will keep first-time buyers out in force. Move-up home buyers will be encouraged by equity gains.

Prices: Expect price increases to remain above the general rate of inflation. Leading price indicators, such as sales-to-new-listings ratios, indicate that resale markets are tight across most of Ontario.

Spotlight on IMMIGRATION

Population growth is the key ingredient to housing demand. Lower birth rates in an aging population are contributing less to population growth. Immigration is contributing more. Immigration levels have risen substantially this year. Ontario's established social and ethnic networks have attracted three-fifths of Canada's new arrivals.

What are some broad immigrant characteristics? Immigrants tend to be younger than an average Canadian-born person. Many are well educated. They tend initially to move into large urban centres and rent. First-home purchases average four years later in life than for people born in Canada.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

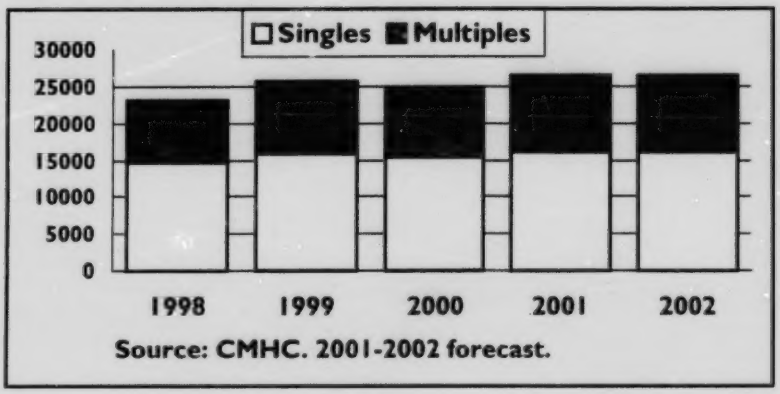
Overview

Residential construction to do well despite economic slowdown

Residential construction will post gains both this year and next year. The solid performance of the labour market in the last few quarters and the gradual depletion of the number of properties for sale and units for rent are factors that will support this increase.

In Quebec, the impact of the North American economic slowdown will be less significant than in the early 1990s since the province now exports more products that are less sensitive to economic cycles. Tax cuts will also help cushion the effects of the economic downturn. Economic growth will slow to 2.7 per cent in 2001 and then reach 3.0 per cent in 2002.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Over the next few years, job creation will remain positive despite a slower pace. The unemployment rate will level off at 8.4 per cent in 2001 and then fall to 8.2 per cent in 2002.

According to CMHC's October 2000 survey, the rental market in Quebec has a vacancy rate of 2.2 per cent. In the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**), the proportion of vacancies is under 2.0 per cent, and a further decrease is anticipated in 2001.

In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market, increasing disposable income, and low mortgage rates will buoy residential construction. Starts will reach 16,200 units this year and 16,100 in 2002.

Multiple Starts: The low vacancy rate observed in Quebec will be a major incentive for multiple starts. The retirement home market is also favoured by investors, and this trend will be maintained over the next few years with the aging of the population. Thanks to the dynamic condominium market in **Montréal**, starts of this type of housing will peak in 2001 before slowing next year.

Resales: The number of properties for sale is down, and there is increasing pressure on prices. Sales will continue to rise this year before dropping marginally in 2002, as a result of moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Here too, low mortgage rates will encourage renter households to become homeowners.

Prices: The resale market, increasingly favourable to sellers, will put upward pressure on the average price of existing homes, which will rise by 4.7 per cent this year and 4.3 per cent in 2002.

Spotlight on HIGH-END CONSTRUCTION IN MONTREAL

Second-and-third-time buyers will continue to be very active in the new home market. Specifically, they will fuel the high-end single-detached home market (starting at $200,000), which has been booming for three years now.

This trend towards buyers requesting more luxurious properties will continue this year. Single-detached homes worth over $200,000 should corner approximately 80 per cent of the market on Montreal Island and 25 per cent of the market in the suburbs.

This niche in the market offers more interesting profit margins to builders, since clients choose more options and are ready to pay more for luxury and quality.

Contact: Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

Overview

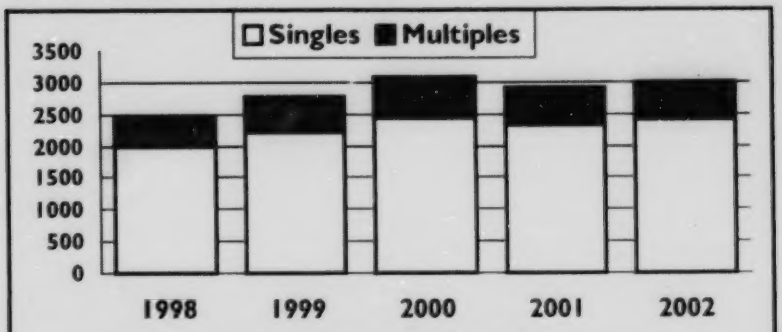
Transitional period for provincial economy

For the economy, 2001 represents a year of transition. While the "new economy" continues to generate some growth, traditional industries are having to adjust to current economic conditions. A slowdown in mega-project activity combined with a weaker U.S. economy will affect economic growth this year. Over the long term, economic prospects will continue to improve as a result of past and current investment in both energy and transportation infrastructure. Exports to the U.S. should also bounce back next year as the American economy improves. Expect GDP growth to moderate this year before rebounding in 2002.

Employment growth this year and next year will not match the pace set last year. Although economic conditions are expected to improve later on this year, annual employment growth will slow to around one per cent in 2001 and 2002. With labour force growth also expected to be around one per cent a year, the unemployment rate will remain close to 10 per cent.

Demand for employees in the information technology and service sectors will attract migrants to **Saint John**, **Moncton**, and **Fredericton**. Migration will help sustain rental demand and demand for new homes.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Severe winter conditions have delayed construction of single-family dwellings. Starts are expected to pick up in the second half of the year but will nonetheless drop nearly 5 per cent. Builders will have to wait until 2002 for starts to approach last year's total.

Multiple Starts: Multiple starts should drop this year before rising slightly in 2002. Near-record-low vacancy rates in **Saint John**, **Moncton**, and **Fredericton** are not currently enough to convince developers that sufficient demand exists for construction activity beyond what is currently planned for 2001.

Resales: A slow start for new residential construction combined with strong demand for single-family dwellings have generated higher-than-expected MLS sales to date this year. Look for sales this year to match last year's record.

Prices: Strong demand and limited listings will produce steady, moderate price gains this year and next.

Spotlight on SAINT JOHN

Rental construction has been low in Saint John over the last five years. Developers have focused on converting old apartment buildings and empty commercial buildings into high-end units. Improving the attractiveness of this stock has helped reduce the vacancy rate in Saint John from a high of 9.1 per cent in 1996 to a record low 3.4 per cent in 2000.

The scarcity of buildings available for conversion combined with sustained demand and a limited supply of units available for rent will now encourage developers to build new rental structures. Rental starts will remain low again this year but improve over the next few years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

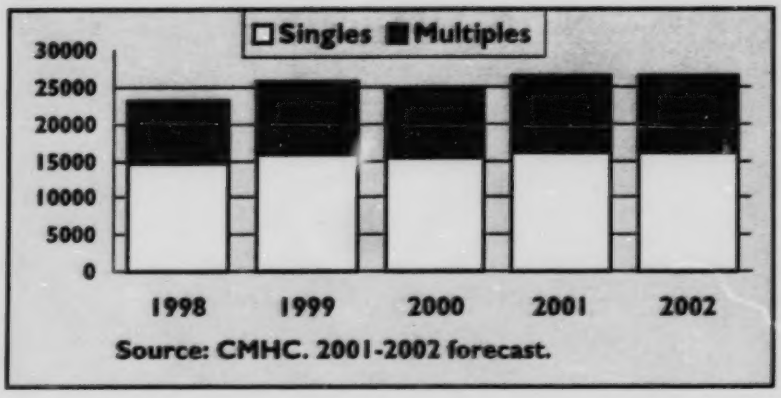
Overview

Residential construction to do well despite economic slowdown

Residential construction will post gains both this year and next year. The solid performance of the labour market in the last few quarters and the gradual depletion of the number of properties for sale and units for rent are factors that will support this increase.

In Quebec, the impact of the North American economic slowdown will be less significant than in the early 1990s since the province now exports more products that are less sensitive to economic cycles. Tax cuts will also help cushion the effects of the economic downturn. Economic growth will slow to 2.7 per cent in 2001 and then reach 3.0 per cent in 2002.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Over the next few years, job creation will remain positive despite a slower pace. The unemployment rate will level off at 8.4 per cent in 2001 and then fall to 8.2 per cent in 2002.

According to CMHC's October 2000 survey, the rental market in Quebec has a vacancy rate of 2.2 per cent. In the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**), the proportion of vacancies is under 2.0 per cent, and a further decrease is anticipated in 2001.

In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market, increasing disposable income, and low mortgage rates will buoy residential construction. Starts will reach 16,200 units this year and 16,100 in 2002.

Multiple Starts: The low vacancy rate observed in Quebec will be a major incentive for multiple starts. The retirement home market is also favoured by investors, and this trend will be maintained over the next few years with the aging of the population. Thanks to the dynamic condominium market in **Montréal**, starts of this type of housing will peak in 2001 before slowing next year.

Resales: The number of properties for sale is down, and there is increasing pressure on prices. Sales will continue to rise this year before dropping marginally in 2002, as a result of moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Here too, low mortgage rates will encourage renter households to become homeowners.

Prices: The resale market, increasingly favourable to sellers, will put upward pressure on the average price of existing homes, which will rise by 4.7 per cent this year and 4.3 per cent in 2002.

Spotlight on HIGH-END CONSTRUCTION IN MONTREAL

Second-and-third-time buyers will continue to be very active in the new home market. Specifically, they will fuel the high-end single-detached home market (starting at $200,000), which has been booming for three years now.

This trend towards buyers requesting more luxurious properties will continue this year. Single-detached homes worth over $200,000 should corner approximately 80 per cent of the market on Montreal Island and 25 per cent of the market in the suburbs.

This niche in the market offers more interesting profit margins to builders, since clients choose more options and are ready to pay more for luxury and quality.

Contact: Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

Overview

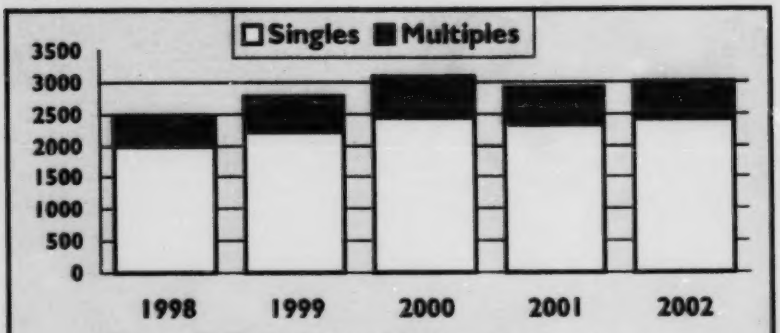
Transitional period for provincial economy

For the economy, 2001 represents a year of transition. While the "new economy" continues to generate some growth, traditional industries are having to adjust to current economic conditions. A slowdown in mega-project activity combined with a weaker U.S. economy will affect economic growth this year. Over the long term, economic prospects will continue to improve as a result of past and current investment in both energy and transportation infrastructure. Exports to the U.S. should also bounce back next year as the American economy improves. Expect GDP growth to moderate this year before rebounding in 2002.

Employment growth this year and next year will not match the pace set last year. Although economic conditions are expected to improve later on this year, annual employment growth will slow to around one per cent in 2001 and 2002. With labour force growth also expected to be around one per cent a year, the unemployment rate will remain close to 10 per cent.

Demand for employees in the information technology and service sectors will attract migrants to **Saint John**, **Moncton**, and **Fredericton**. Migration will help sustain rental demand and demand for new homes.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Severe winter conditions have delayed construction of single-family dwellings. Starts are expected to pick up in the second half of the year but will nonetheless drop nearly 5 per cent. Builders will have to wait until 2002 for starts to approach last year's total.

Multiple Starts: Multiple starts should drop this year before rising slightly in 2002. Near-record-low vacancy rates in **Saint John**, **Moncton**, and **Fredericton** are not currently enough to convince developers that sufficient demand exists for construction activity beyond what is currently planned for 2001.

Resales: A slow start for new residential construction combined with strong demand for single-family dwellings have generated higher-than-expected MLS sales to date this year. Look for sales this year to match last year's record.

Prices: Strong demand and limited listings will produce steady, moderate price gains this year and next.

Spotlight on SAINT JOHN

Rental construction has been low in Saint John over the last five years. Developers have focused on converting old apartment buildings and empty commercial buildings into high-end units. Improving the attractiveness of this stock has helped reduce the vacancy rate in Saint John from a high of 9.1 per cent in 1996 to a record low 3.4 per cent in 2000.

The scarcity of buildings available for conversion combined with sustained demand and a limited supply of units available for rent will now encourage developers to build new rental structures. Rental starts will remain low again this year but improve over the next few years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

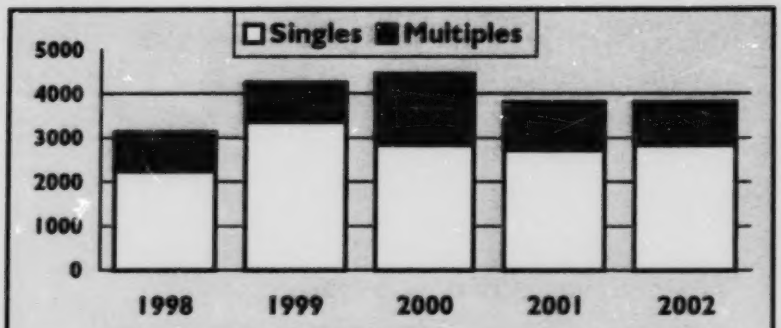
Overview

Housing market to weaken with economy

Despite weak economic and employment growth so far in 2001, consumers remain confident as evidenced by retail sales growth and unexpected resilience in existing home sales. However, as weakness in the manufacturing, tourism, and trade sectors spreads into other parts of the service sector in the second half of the year, consumer confidence and housing market activity are expected to soften.

The slowdown in the U.S. economy will contribute to weakness in key sectors, such as tourism and exports. Look for economic growth to slow this year and begin to recover next year in tandem with improvement in the North American economies.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Employment growth should show the same pattern: a significant slowdown this year and some improvement next year.

After two strong years, housing starts are expected to drop this year and level off next year. Reduced multiple construction will account for the bulk of the decrease in starts. After hitting the highest level since 1991, multiple starts will return to levels close to the average of the last five years.

In Detail

Single Starts: Starts have been unexpectedly sluggish so far this year as high costs are making it difficult for builders to adjust product offerings to suit a growing number of first-time homebuyers. Despite an anticipated rally in the third quarter, single starts are forecast to decline again in 2001, although more modestly than was the case last year.

Multiple Starts: Falling mortgage rates and rising rents have drawn more first-time homebuyers into the market, which in tandem with reduced net migration, has dampened rental market demand. Furthermore, because many apartment and condominium projects that were started in the second half of 2000 are still under construction, fewer developers feel that the time is right for new projects. Consequently, multiple unit starts are on track to decline by a third from last year.

Resales: Despite a persistent shortage of existing homes for sale and continued average price growth above the rate of inflation, MLS sales have been surprisingly resilient so far in 2001. However, activity is still expected to slow significantly in the second half of the year with sales forecast to end this year on par with last year.

Prices: Despite an increasing number of first-time buyers in the market, healthy demand and a limited supply of homes for sale have kept prices buoyant so far this year. Average price growth is expected to slow down as the year progresses. Look for growth well below that seen in 2000 but still above the rate of inflation.

Spotlight on CONDOMINIUMS

Condo market established and growing

Existing condominium sales and construction of new condo projects have increased substantially in Nova Scotia over the last two years. Current sellers-market conditions are encouraging empty nesters and retirees to sell their homes, while tight rental markets are persuading baby boomers to buy upscale apartments and townhouses instead of renting.

With demand being driven mainly by baby boomers, spacious luxury units in prime locations such as downtown Halifax, Chester, and Wolfville will remain very popular over the next two years.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

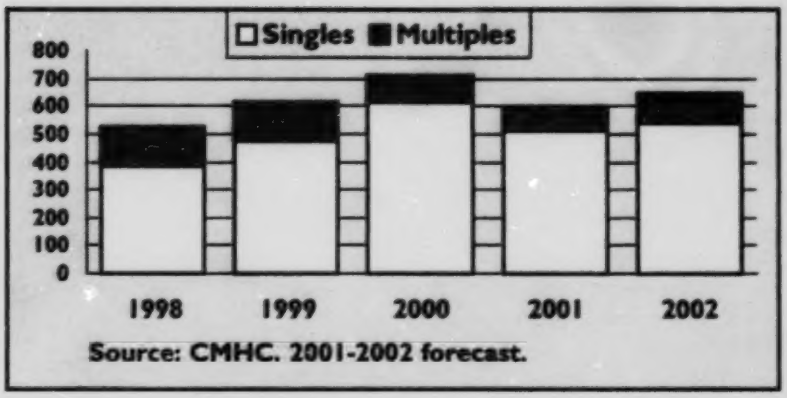
Overview

Steady economic growth expected

After a tremendous year in 2000 for both employment and economic growth, look for more subdued growth in 2001. The Island will continue to benefit from economic diversification, particularly the growing communications and aerospace sectors. The value of exports should remain stable, supported by the low value of the Canadian dollar even as the U.S. economy cools. With both the Canadian and U.S. economies slowing, look for economic growth in P.E.I. to slow from 4.0 per cent last year to 2.3 per cent this year, before increasing slightly in 2002 as the North American economy begins to rebound.

The labour force is expected to grow through a combination of more Islanders looking for jobs and continuing positive net migration. Labour force growth is forecast to match employment growth in 2001, keeping the unemployment rate steady. Expect the unemployment rate to drop in 2002 as employment gains outpace labour force growth.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Momentum from a strong year for single starts in 2000 will ensure housing starts remain well above historical averages in 2001 and 2002. As a result of the slowing economy, look for housing starts to drop this year and rise moderately in 2002. Despite the decline in 2001, starts will still reach the third-highest level in the past ten years.

In Detail

Single Starts: Last year, starts reached the highest level since 1988. Due to a decreasing number of rural starts across the province, single starts are expected to drop to 510 and 535 in 2001 and 2002, respectively. These levels still represent the second and third highest outputs since 1988.

Multiple Starts: Although tight rental market conditions exist in **Charlottetown** and **Summerside**, a significant increase in multiple starts is not expected over the forecast period since developers are unsure of the depth of demand. Multiple starts are expected to decrease in 2001, before rebounding slightly in 2002.

Resales: The demand for existing homes is strong, as is evident from the tremendous year-over-year growth in MLS sales since 1995. Last year, sales set a record. The upward trend is expected to continue in 2001, before sales drop slightly in 2002.

Prices: Strong demand for existing homes, especially in the **Charlottetown** area, combined with a shortage of houses available for sale at an affordable price, will keep average resale prices rising at a modest clip.

Spotlight on CONSTRUCTION

Commercial investment to remain strong

The Island is about to see the start of construction for two major commercial projects. In Charlottetown, construction of a new $20.4 million Atlantic Technology Centre is soon to begin. This centre will be designed to help attract and retain information technology companies. As well, Summerside is about to commence construction of the new $50-million-plus East Prince Health Facility, the single largest investment the province has ever made in the area of health.

These two projects will see a great deal of money injected into the local economies and should continue to help stimulate local housing markets in Charlottetown and Summerside.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

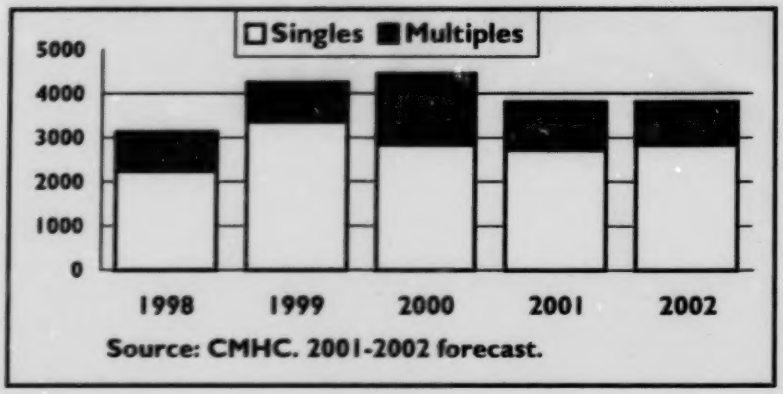
Overview

Housing market to weaken with economy

Despite weak economic and employment growth so far in 2001, consumers remain confident as evidenced by retail sales growth and unexpected resilience in existing home sales. However, as weakness in the manufacturing, tourism, and trade sectors spreads into other parts of the service sector in the second half of the year, consumer confidence and housing market activity are expected to soften.

The slowdown in the U.S. economy will contribute to weakness in key sectors, such as tourism and exports. Look for economic growth to slow this year and begin to recover next year in tandem with improvement in the North American economies.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Employment growth should show the same pattern: a significant slowdown this year and some improvement next year.

After two strong years, housing starts are expected to drop this year and level off next year. Reduced multiple construction will account for the bulk of the decrease in starts. After hitting the highest level since 1991, multiple starts will return to levels close to the average of the last five years.

In Detail

Single Starts: Starts have been unexpectedly sluggish so far this year as high costs are making it difficult for builders to adjust product offerings to suit a growing number of first-time homebuyers. Despite an anticipated rally in the third quarter, single starts are forecast to decline again in 2001, although more modestly than was the case last year.

Multiple Starts: Falling mortgage rates and rising rents have drawn more first-time homebuyers into the market, which in tandem with reduced net migration, has dampened rental market demand. Furthermore, because many apartment and condominium projects that were started in the second half of 2000 are still under construction, fewer developers feel that the time is right for new projects. Consequently, multiple unit starts are on track to decline by a third from last year.

Resales: Despite a persistent shortage of existing homes for sale and continued average price growth above the rate of inflation, MLS sales have been surprisingly resilient so far in 2001. However, activity is still expected to slow significantly in the second half of the year with sales forecast to end this year on par with last year.

Prices: Despite an increasing number of first-time buyers in the market, healthy demand and a limited supply of homes for sale have kept prices buoyant so far this year. Average price growth is expected to slow down as the year progresses. Look for growth well below that seen in 2000 but still above the rate of inflation.

Spotlight on CONDOMINIUMS

Condo market established and growing

Existing condominium sales and construction of new condo projects have increased substantially in Nova Scotia over the last two years. Current sellers-market conditions are encouraging empty nesters and retirees to sell their homes, while tight rental markets are persuading baby boomers to buy upscale apartments and townhouses instead of renting.

With demand being driven mainly by baby boomers, spacious luxury units in prime locations such as downtown Halifax, Chester, and Wolfville will remain very popular over the next two years.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

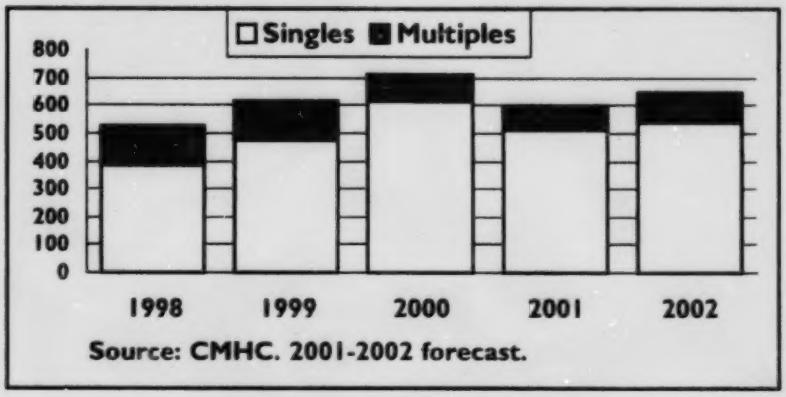
Overview

Steady economic growth expected

After a tremendous year in 2000 for both employment and economic growth, look for more subdued growth in 2001. The Island will continue to benefit from economic diversification, particularly the growing communications and aerospace sectors. The value of exports should remain stable, supported by the low value of the Canadian dollar even as the U.S. economy cools. With both the Canadian and U.S. economies slowing, look for economic growth in P.E.I. to slow from 4.0 per cent last year to 2.3 per cent this year, before increasing slightly in 2002 as the North American economy begins to rebound.

The labour force is expected to grow through a combination of more Islanders looking for jobs and continuing positive net migration. Labour force growth is forecast to match employment growth in 2001, keeping the unemployment rate steady. Expect the unemployment rate to drop in 2002 as employment gains outpace labour force growth.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Momentum from a strong year for single starts in 2000 will ensure housing starts remain well above historical averages in 2001 and 2002. As a result of the slowing economy, look for housing starts to drop this year and rise moderately in 2002. Despite the decline in 2001, starts will still reach the third-highest level in the past ten years.

In Detail

Single Starts: Last year, starts reached the highest level since 1988. Due to a decreasing number of rural starts across the province, single starts are expected to drop to 510 and 535 in 2001 and 2002, respectively. These levels still represent the second and third highest outputs since 1988.

Multiple Starts: Although tight rental market conditions exist in **Charlottetown** and **Summerside**, a significant increase in multiple starts is not expected over the forecast period since developers are unsure of the depth of demand. Multiple starts are expected to decrease in 2001, before rebounding slightly in 2002.

Resales: The demand for existing homes is strong, as is evident from the tremendous year-over-year growth in MLS sales since 1995. Last year, sales set a record. The upward trend is expected to continue in 2001, before sales drop slightly in 2002.

Prices: Strong demand for existing homes, especially in the **Charlottetown** area, combined with a shortage of houses available for sale at an affordable price, will keep average resale prices rising at a modest clip.

Spotlight on CONSTRUCTION

Commercial investment to remain strong

The Island is about to see the start of construction for two major commercial projects. In Charlottetown, construction of a new $20.4 million Atlantic Technology Centre is soon to begin. This centre will be designed to help attract and retain information technology companies. As well, Summerside is about to commence construction of the new $50-million-plus East Prince Health Facility, the single largest investment the province has ever made in the area of health.

These two projects will see a great deal of money injected into the local economies and should continue to help stimulate local housing markets in Charlottetown and Summerside.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

Overview

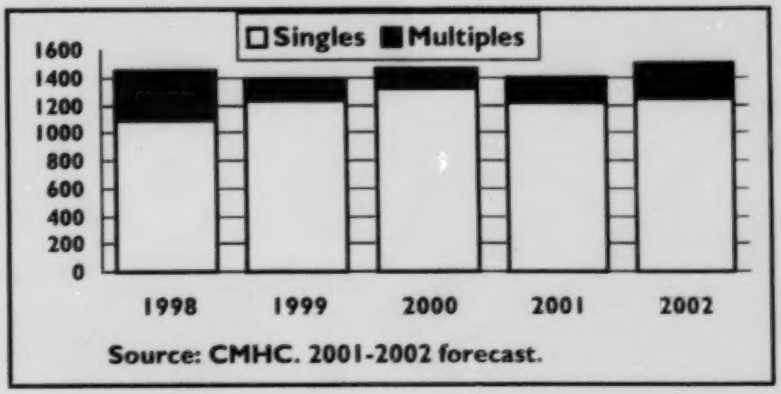
Oil production and higher incomes keep economic expansion on track

Despite delays in the Terra Nova project, the oil industry will remain the major catalyst of economic growth over the medium to long term. Production at Hibernia should reach its annual limit of 66 million barrels next year, up from about 53 million barrels in 2000. The expected start-up of the White Rose project and commencement of production at the onshore Garden Hill oil development will also bolster output this year and next. With the Terra Nova project expected to quickly reach its full production limit of around 45 million barrels, a significant jump in economic growth is forecast in 2002. By contrast, the growth forecast for this year has been cut in light of recent reductions in the shrimp and crab fisheries.

Following an 18-month hiatus, formal discussions between the Province and Inco Limited to develop the Voisey's Bay nickel deposit recommenced in mid-June. A decision to proceed would present upside risk to the economic and housing forecasts.

Healthy income growth will fuel consumer spending and lead to further gains in service industries. Employment will rise 1.0 per cent this year and 1.5 per cent in 2002. Job growth as well as the decentralization of provincial government services should benefit urban housing markets outside St. John's. In contrast, rural areas will remain weak as populations decline and reductions in the shrimp and crab fisheries suppress home buying.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: A limited supply of existing homes and rising employment and incomes, particularly in **St. John's**, will keep single starts at healthy levels. While improved weather has allowed builders to clear the backlog of sales created by the worst winter on record, these earlier losses will not be fully offset in 2001. As a result, starts will drop this year before rising slightly in 2002.

Multiple Starts: Multiple starts should rise this year and next year. During the mid to late 1990s, record outmigration led to a glut of housing and reduced rental construction. With most of the vacant rental stock now converted to condominiums and demand growing, look for rental construction to increase in coming years. Rising development costs mean the new stock will be higher-priced, targeted towards aging boomers and seniors. These groups, as well as migrants to the **St. John's** region, will also support construction of mid-to-high-priced apartment and townhouse condominiums.

Resales: The resale market has been resilient this year. Quality listings remain scarce, producing some demand spillover to the new home market. Look for MLS sales to rise marginally this year and next.

Prices: Tight supplies and a continuing shift towards more expensive homes will produce steady but modest price gains this year and next.

Spotlight on ST. JOHN'S

The housing market strengthened significantly in the downtown core of St. John's in recent years. Sales of existing homes increased 8.8 per cent last year and were up by almost 30 per cent from 1998. Since 1998, average resale prices jumped 21 per cent, and the average time to sell a home fell from 55 to 45 days.

While extensive upgrading of the existing stock accounts for much of the increase in home values, growing demand is also pushing prices up. Professionals in the oil and high-tech industries as well as individuals and childless couples are the groups fuelling the downtown market. Given the outlook for continued expansion in the oil industry as well as the economic impacts of the new Mile One Stadium and Convention Centre, prospects for the downtown remain favourable.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

Overview

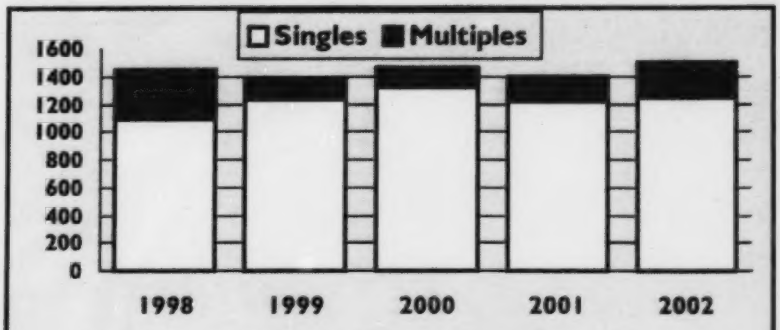
Oil production and higher incomes keep economic expansion on track

Despite delays in the Terra Nova project, the oil industry will remain the major catalyst of economic growth over the medium to long term. Production at Hibernia should reach its annual limit of 66 million barrels next year, up from about 53 million barrels in 2000. The expected start-up of the White Rose project and commencement of production at the onshore Garden Hill oil development will also bolster output this year and next. With the Terra Nova project expected to quickly reach its full production limit of around 45 million barrels, a significant jump in economic growth is forecast in 2002. By contrast, the growth forecast for this year has been cut in light of recent reductions in the shrimp and crab fisheries.

Following an 18-month hiatus, formal discussions between the Province and Inco Limited to develop the Voisey's Bay nickel deposit recommenced in mid-June. A decision to proceed would present upside risk to the economic and housing forecasts.

Healthy income growth will fuel consumer spending and lead to further gains in service industries. Employment will rise 1.0 per cent this year and 1.5 per cent in 2002. Job growth as well as the decentralization of provincial government services should benefit urban housing markets outside St. John's. In contrast, rural areas will remain weak as populations decline and reductions in the shrimp and crab fisheries suppress home buying.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: A limited supply of existing homes and rising employment and incomes, particularly in **St. John's**, will keep single starts at healthy levels. While improved weather has allowed builders to clear the backlog of sales created by the worst winter on record, these earlier losses will not be fully offset in 2001. As a result, starts will drop this year before rising slightly in 2002.

Multiple Starts: Multiple starts should rise this year and next year. During the mid to late 1990s, record outmigration led to a glut of housing and reduced rental construction. With most of the vacant rental stock now converted to condominiums and demand growing, look for rental construction to increase in coming years. Rising development costs mean the new stock will be higher-priced, targeted towards aging boomers and seniors. These groups, as well as migrants to the **St. John's** region, will also support construction of mid-to-high-priced apartment and townhouse condominiums.

Resales: The resale market has been resilient this year. Quality listings remain scarce, producing some demand spillover to the new home market. Look for MLS sales to rise marginally this year and next.

Prices: Tight supplies and a continuing shift towards more expensive homes will produce steady but modest price gains this year and next.

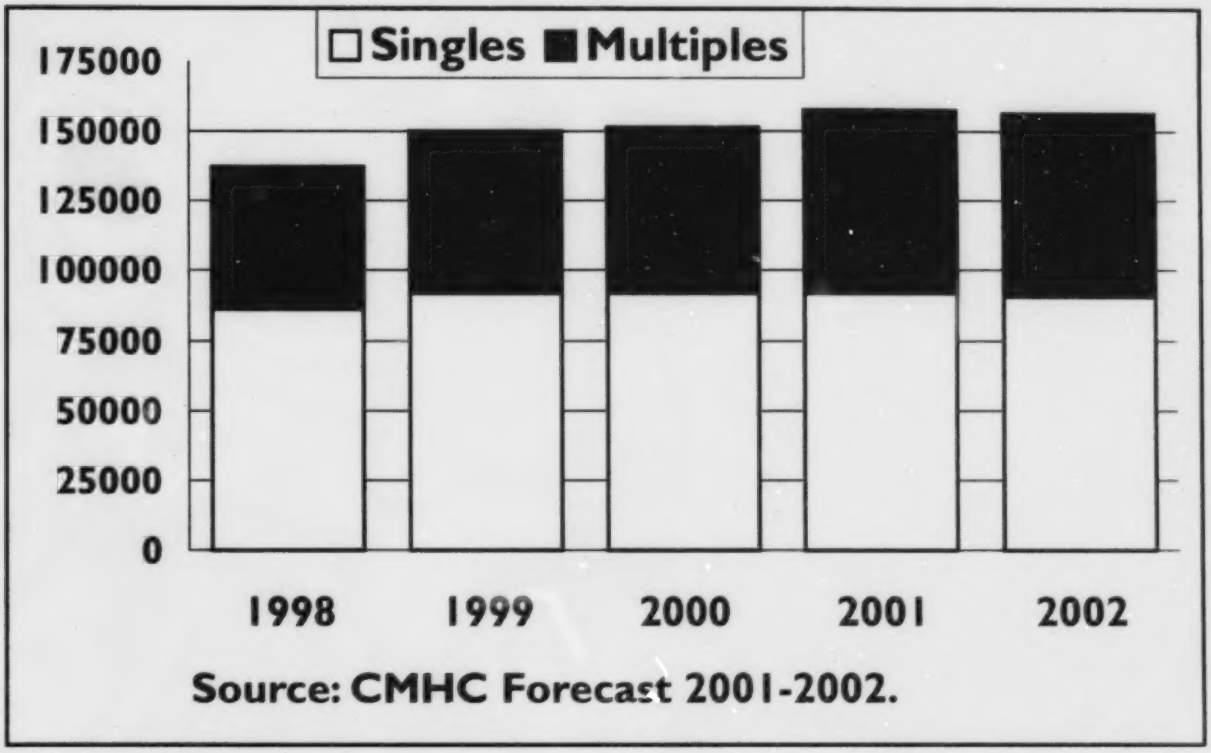
Spotlight on ST. JOHN'S

The housing market strengthened significantly in the downtown core of St. John's in recent years. Sales of existing homes increased 8.8 per cent last year and were up by almost 30 per cent from 1998. Since 1998, average resale prices jumped 21 per cent, and the average time to sell a home fell from 55 to 45 days.

While extensive upgrading of the existing stock accounts for much of the increase in home values, growing demand is also pushing prices up. Professionals in the oil and high-tech industries as well as individuals and childless couples are the groups fuelling the downtown market. Given the outlook for continued expansion in the oil industry as well as the economic impacts of the new Mile One Stadium and Convention Centre, prospects for the downtown remain favourable.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts



Source: CMHC Forecast 2001-2002.

Total Housing Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2034	1696	1450	1371	1459	1400	1500
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	-4.0	7.1
PEI	554	470	524	616	710	595	645
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-16.2	8.4
NS	4059	3813	3137	4250	4432	3800	3800
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-14.3	0.0
NB	2722	2702	2447	2776	3079	2900	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-5.8	3.4
QUE	23220	25896	23138	25742	24695	26400	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.9	0.4
ONT	43062	54072	53830	67235	71521	73900	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	3.3	-3.2
MAN	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK	2438	2757	2965	3089	2513	2120	2700
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-15.6	27.4
ALTA	16665	23671	27122	25447	26266	26750	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	1.8	-2.8
BC	27641	29351	19931	16309	14418	17300	18000
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	20.0	4.0
CAN	124713	147040	137439	149968	151653	*158000	*156600
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.2	-0.9

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	1395	1220	1086	1233	1315	1225	1250
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-6.8	2.0
PEI	430	374	387	472	614	510	535
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-16.9	4.9
NS	3278	2939	2257	3345	2856	2725	2850
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-4.6	4.6
NB	2173	2125	1989	2201	2442	2325	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-4.8	3.2
QUE	14818	16073	14685	15798	15349	16200	16100
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	5.5	-0.6
ONT	27019	35401	32737	39421	41087	39900	39000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-2.9	-2.3
MAN	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK	1612	1954	2154	2070	1890	1650	2050
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-12.7	24.2
ALTA	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	-1.7
BC	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7000
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-4.1
CAN	77996	93186	86431	92190	92184	*91800	*90900
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-0.4	-1.0

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	639	476	364	138	144	175	250
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	21.5	42.9
PEI	124	96	137	144	96	85	110
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-11.5	29.4
NS	781	874	880	905	1576	1075	950
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-31.8	-11.6
NB	549	577	458	575	637	575	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	-9.7	4.3
QUE	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	9.1	2.0
ONT	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	11.7	-4.4
MAN	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALTA	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
BC	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	43.5	10.0
CAN	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	11.3	-0.6

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	Semi-detached	141	158	163	50	44	30	60
	Row	40	18	20	9	23	50	40
	Apartment	458	300	181	79	77	95	150
	Total	639	476	364	138	144	175	250
PEI	Semi-detached	10	12	28	32	46	25	30
	Row	68	43	10	31	21	5	10
	Apartment	46	41	99	81	29	55	70
	Total	124	96	137	144	96	85	110
NS	Semi-detached	447	303	290	218	266	225	200
	Row	59	58	89	29	17	25	50
	Apartment	275	513	501	658	1293	825	700
	Total	781	874	880	905	1576	1075	950
NB	Semi-detached	138	106	106	134	113	60	110
	Row	92	132	89	94	26	145	60
	Apartment	319	339	263	347	498	370	430
	Total	549	577	458	575	637	575	600
QUE	Semi-detached	2384	2767	1930	1586	1291	1250	1250
	Row	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Apartment	4924	5623	5449	7174	7197	8100	8300
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
ONT	Semi-detached	3348	4299	4575	6445	7167	7500	7100
	Row	8124	9964	10073	10425	10846	9500	9100
	Apartment	4571	4408	6445	10944	12421	17000	16300
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
MAN	Semi-detached	126	143	131	90	52	70	90
	Row	113	96	81	151	63	95	130
	Apartment	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK	Semi-detached	134	160	174	155	148	90	120
	Row	193	352	222	104	173	125	175
	Apartment	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALTA	Semi-detached	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	Row	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Apartment	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
BC	Semi-detached	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	Row	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Apartment	10302	10992	7905	5318	4410	7000	7800
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
CAN	Semi-detached	9305	11385	10043	11096	11530	*11800	*11700
	Row	14350	17256	15287	14895	15247	*14400	*14200
	Apartment	23062	25213	25678	31787	32692	*40100	*39900
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Area and Tenure

		Centres 10,000 population and over							
		Rental/Co-op Private	Rental/Co-op Assisted	Total Rental	Condo	Other*	Total 10,000+	Other Areas	All Areas Total
NFLD	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	100	0	100	35	30	165	10	175
	2002	150	0	150	50	40	240	10	250
PEI	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	10	10	60	25	85
	2002	40	0	40	40	10	90	20	110
NS	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	560	40	600	250	75	925	150	1075
	2002	525	0	525	200	75	800	150	950
NB	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	300	0	300	125	100	525	50	575
	2002	330	0	330	100	120	550	50	600
QUE	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4200	0	4200	4000	1300	9500	700	10200
	2002	4650	0	4650	3750	1300	9700	700	10400
ONT	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3700	0	3700	16300	13860	33860	140	34000
	2002	3870	0	3870	15300	13200	32370	130	32500
MAN	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
SASK	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
ALTA	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
BC	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1800	800	2600	5700	900	9200	800	10000
	2002	2000	800	2800	6300	1000	10100	900	11000
CAN	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12490	840	13330	32655	17040	63025	3175	**66200
	2002	13245	800	14045	32175	16340	62560	3200	**65800

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Includes homeowner and unclassified units.
** Total does not add due to rounding.

MLS Total Residential Sales
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2005	2170	2288	2437	2593	2625	2650
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	1.2	1.0
PEI	750	806	1125	1184	1206	1225	1200
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	1.6	-2.0
NS	8372	7567	8052	8827	8429	8450	8650
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	0.2	2.4
NB	4023	3941	3908	4080	4524	4525	4550
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	0.0	0.6
QUE	39135	43463	45192	49792	53755	55300	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	2.9	-0.5
ONT	137921	140608	138463	148659	147036	152000	149000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	3.4	-2.0
MAN	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALTA	37485	43693	43383	42684	43311	45600	45000
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	5.3	-1.3
BC	72182	68182	52910	58084	54179	64000	65000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	18.1	1.6
CAN	321527	329956	314151	334911	333197	*352500	*349900
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	5.8	-0.7

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc., CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

MLS Average Residential Price
(dollars and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
PEI	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
NS	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
NB	84198	87204	86648	88072	91624	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	1.0	1.6
QUE	98435	101715	103947	107501	111260	116500	121500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.7	4.3
ONT	155662	164382	167115	174049	183870	193000	200000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	5.0	3.6
MAN	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALTA	117673	124865	132905	139621	146258	151500	156000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.6	3.0
BC	218687	220512	212045	215283	221371	218000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-1.5	2.5
CAN	150837	154644	152402	158126	164135	*170700	*176400
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	4.0	3.3

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc., CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Employment (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	1.0	1.5
PEI	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
NS	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
NB	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.2	1.1
QUE	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.3	1.7
ONT	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.8	2.0
MAN	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.0	1.2
SASK	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-1.0	1.0
ALTA	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.5	2.0
BC	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.8	1.9
CAN	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.4	1.8

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (per cent)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.3	15.6
PEI	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.7
NS	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.3
NB	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	10.0	9.9
QUE	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.4	8.2
ONT	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.2	6.6
MAN	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	4.9	4.5
SASK	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.2	5.7
ALTA	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.9	4.8
BC	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.4	7.4
CAN	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.1	7.1

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.5	5.5
PEI	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.3	2.9
NS	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
NB	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.7
QUE	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	2.7	3.0
ONT	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	3.0	3.3
MAN	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.5	2.8
SASK	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	2.3	2.5
ALTA	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.5	3.5
BC	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	2.3	2.9
CAN	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	2.3	3.2

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2000, CMHC Forecast 2001-2002.
(E) Estimate (for provinces only). (F) Forecast.
National figures reflect the Fisher index, while provincial figures reflect the Laspeyres indices.

Total Net Migration* (persons)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-2750	-2500
PEI	595	-232	117	882	403	500	550
NS	1599	527	222	3012	990	500	1000
NB	-620	-1223	-2257	1068	866	750	1000
QUE	5422	-1981	1637	5788	3486	1800	1000
ONT	84158	93877	71339	96598	123772	144000	134000
MAN	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
SASK	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-4140	-2000
ALTA	24722	40645	45626	20402	30121	28000	24000
BC	67505	44614	11166	24512	17892	24500	29500
CAN**	173383	162161	117518	146305	167591	192580	186930

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398	A	1.8
	2001(F)	980	550	0.9	4750	253000	A	1.4
	2002(F)	1060	590	2.3	5020	260500	A	1.0
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130	A	1.4
	2001(F)	9200	3100	0.5	23500	374300	A	1.2
	2002(F)	10000	3200	1.0	24200	385500	A	1.0
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(F)	6600	4200	2.4	14600	130000	A	1.5
	2002(F)	6650	4250	3.0	14500	134000	A	1.8
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(F)	10000	6600	2.3	20600	183900	A	1.8
	2002(F)	9600	6500	2.3	20500	190000	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(F)	750	500	2.0	2800	117000	A	2.0
	2002(F)	1000	650	2.5	2800	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(F)	500	400	3.5	2700	97500	A	2.0
	2002(F)	625	475	3.5	2700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(F)	1475	1225	2.5	9950	92500	A	1.5
	2002(F)	1600	1275	2.5	9950	95500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(F)	250	140	-1.0	1305	110909	A	4.0
	2002(F)	260	150	0.3	1344	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(F)	185	175	-1.0	1830	109500	A	7.5
	2002(F)	190	180	0.3	1875	109700	A	7.0
Windsor	2000	2382	1748	0.7	4616	137453	A	1.9
	2001(F)	1825	1525	0.5	4550	138000	A	1.8
	2002(F)	2025	1575	0.5	4600	139380	A	2.0
London	2000	1713	1198	2.9	6505	134594	A	2.2
	2001(F)	1780	1220	2.2	6700	137000	A	2.1
	2002(F)	1755	1125	1.5	6450	138500	A	1.8
Kitchener	2000	3509	2261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(F)	3500	2250	3.6	4550	165500	A	0.8
	2002(F)	3500	2400	3.6	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1230	962	4.2	4977	130854	A	2.6
	2001(F)	1280	900	2.7	5075	135750	A	2.3
	2002(F)	1400	975	3.3	5250	139900	A	2.0
Hamilton	2000	3108	1884	2.5	10347	164168	A	1.7
	2001(F)	3200	1875	2.8	10750	171500	A	1.3
	2002(F)	3340	1925	3.3	10900	178400	A	1.4
Toronto	2000	38982	17119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(F)	40000	15000	2.8	61000	249000	A	0.7
	2002(F)	37000	14500	1.6	58000	254000	A	0.8

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Oshawa	2000	2874	2152	n.a.	4401	164416	A	1.7
	2001(F)	2750	2000	n.a.	4200	170000	A	1.6
	2002(F)	2650	2000	n.a.	4150	175000	A	1.4
Ottawa	2000	5786	3494	7.3	12692	186992	A	0.2
	2001(F)	6980	4075	11.3	12172	202886	A	0.3
	2002(F)	7210	3940	8.4	12635	216682	A	0.5
Hull	2000	1224	768	n.a.	3230	91000	S	1.4
	2001(F)	1350	1075	n.a.	3000	94000	S	1.2
	2002(F)	1400	1030	n.a.	2850	96000	S	1.5
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(F)	13300	7900	5.0	31000	139900	A	1.0
	2002(F)	13000	7500	5.0	30500	146400	A	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.a.	860	78000	A	6.8
	2001(F)	410	230	n.a.	855	79500	A	6.2
	2002(F)	400	230	n.a.	855	80500	A	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.a.	1114	91300	A	4.7
	2001(F)	560	320	n.a.	1200	92800	A	3.5
	2002(F)	600	270	n.a.	1150	92800	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996	A	1.6
	2001(F)	2350	1370	2.0	6450	91500	A	1.0
	2002(F)	2450	1375	2.2	6250	94000	A	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.a.	785	82331	S	4.4
	2001(F)	295	205	n.a.	725	83750	S	4.5
	2002(F)	300	205	n.a.	700	85000	S	4.8
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(F)	345	300	0.5	1300	95000	A	4.3
	2002(F)	370	310	0.2	1350	94500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(F)	2275	1400	2.5	5800	131250	A	4.5
	2002(F)	2150	1500	2.2	5825	132500	A	4.5
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(F)	925	775	1.5	2500	102000	A	3.0
	2002(F)	1025	800	2.0	2525	103000	A	3.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(F)	300	240	1.7	500	104500	A	2.2
	2002(F)	320	240	1.3	490	105000	A	2.2
ALL METRO AREAS	2000	110880	60195	2.2	235054			1.6
	2001(F)	113365	59550	2.9	244362			1.4
	2002(F)	111880	59170	2.5	241969			1.3

*** Notes:**

A: Average MLS price for all dwelling types

S: Singles and semi-detached units

n.a.: data not available

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly per cent change)

	99:Q3	99:Q4	00:Q1	00:Q2	00:Q3	00:Q4	01:Q1	01:Q2
New housing								
Building permits, units, thousands	162.9	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	..
%	3.6	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	..
Housing starts, total, thousands	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4
%	-1.1	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2
Housing starts, singles, thousands	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9
%	2.0	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5
Housing starts, multiples, thousands	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5
%	-6.1	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5
Housing completions, total, thousands	139.2	147.3	149.2	145.7	149.4	140.0	148.0	150.8
%	5.4	5.8	1.2	-2.3	2.6	-6.3	5.8	1.8
New house price index, 1992=100	101.1	101.8	102.2	102.9	103.5	104.2	104.9	..
%	0.5	0.6	0.5	0.6	0.6	0.6	0.7	..
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	344.2	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	..
%	-1.9	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	..
MLS average resale price, $C thousands	159.7	160.6	161.4	163.0	164.9	167.3	165.7	..
%	0.9	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	..
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	411.9	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.3	..
%	1.4	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.3	..
Mortgage approvals, $C billions	78.0	68.2	68.7	73.0	76.7	78.0	..	..
%	-9.3	-12.6	0.8	6.2	5.1	1.7	..	..
1-year mortgage rate, per cent*	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73
5-year mortgage rate, per cent*	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67
Residential investment**								
Total, $1997 billions	44.6	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	..
%	1.4	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	..
New, $1997 billions	22.4	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.8	..
%	2.9	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.8	..
Alterations, $1997 billions	14.8	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	..
%	2.6	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.0	..
Transfer costs, $1997 billions	7.4	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	..
%	-5.4	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.0	..
Deflator, 1997=100	103.9	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.8	..
%	-7.2	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.3	..

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
.. Data not available.
*** All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates.**
**** Residential investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.**

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Marché de l'habitation toujours fort

Aperçu

Mises en chantier :
2001 : 158 000
2002 : 156 600

Reventes :
2001 : 352 500
2002 : 349 900

Les **mises en chantier** augmenteront cette année et demeureront élevées l'an prochain. Bien que l'économie tourne au ralenti, des taux hypothécaires favorables, la croissance du revenu, l'accroissement de la migration et la montée du prix des habitations continuent à stimuler la construction résidentielle. Sur certains marchés, les carnets de commande des constructeurs sont bien garnis.

La fermeté de la demande, conjuguée à la hausse du nombre d'inscriptions, fera en sorte que les **ventes de logements existants** atteindront un niveau record cette année. Les ventes diminueront légèrement mais demeureront vigoureuses en 2002.

La hausse des **prix de revente** devrait demeurer soutenue cette année mais moderera quelque peu en 2002.

Détails en page 3.

Troisième trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

ARTICLES PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Alberta: Les constructeurs d'habitations seront toujours occupés grâce à la vigueur des industries pétrolière et gazière et la croissance économique (voir page 10).

Ontario: Le secteur de l'habitation continuera d'afficher une bonne performance malgré l'incertitude économique (voir page 13).

Québec: La réduction des stocks de logements existants devraient entraîner une augmentation des mises en chantier (voir page 14).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1 800 668-2642. À l'extérieur du Canada, le (613) 748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : **www.cmhc-schl.gc.ca**

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, TPS en sus
Un numéro 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q02

Date de diffusion PDF

Quatrième trimestre — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Hausse pour les logements collectifs, stabilité pour les logements individuels en 2001

Les mises en chantier devraient progresser cette année sur le marché des collectifs. Dans le cas des logements individuels, elles devraient suivre la même bonne cadence observée au cours des deux dernières années. Les mises en chantier d'appartements viendront au premier rang, en raison d'importants gains au Québec, en Ontario et en C.-B. L'an prochain, la construction de collectifs ralentira tout en demeurant robuste.

Construction de collectifs : points chauds

Les mises en chantier de collectifs en Ontario sera deux fois plus élevé qu'il y a cinq ans. À T.-N. et en C.-B., la croissance des collectifs s'établira à plus de 10 % au cours des deux prochaines années, même si, dans cette dernière province, la production n'atteindra pas les niveaux enregistrés au milieu des années 90. Il y aura également une bonne progression au Québec cette année.

Construction de logements locatifs et de copropriétés à la hausse

Le faible taux d'inoccupation contribuera à stimuler la construction de collectifs cette année. Les mises en chantier de logements locatifs augmenteront en 2001 et en 2002, mais elles demeureront à des niveaux relativement faibles. Le nombre de copropriétés commencées progressera également cette année, avant de reculer l'an prochain en raison essentiellement du ralentissement de l'activité en Ontario.

Marché actif en 2001 pour les logements individuels au Québec

Même si elles accuseront de légères baisses en 2001 et en 2002, les mises en chantier de logements individuels se maintiendront à des niveaux respectables, dépassant la moyenne observée dans les années 90. Cette année, c'est le Québec qui affichera la plus forte croissance. Il y aura diminution dans les autres provinces, à l'exception du Manitoba et de l'Alberta. L'an prochain, il faut s'attendre à une augmentation de plus de 10% en Saskatchewan et à une modeste reprise dans les provinces de l'Atlantique.

Nombre record de reventes cette année

La forte activité sur les marchés de l'existant incite bon nombre de gens à mettre leur logement en vente. L'accroissement du nombre d'inscriptions, la robustesse de la demande et la diminution des taux hypothécaires feront grimper le nombre de reventes à des niveaux records à Terre-Neuve, au Québec, en Ontario et en Alberta en 2001.

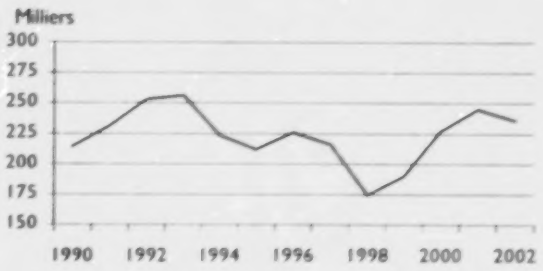
Hausse générale des prix sauf en C.-B.

Le prix de revente augmentera cette année dans toutes les provinces sauf en C.-B. En 2001 et en 2002, les gains seront supérieurs au taux d'inflation au Québec, en Ontario, au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta.

Regard sur L'IMMIGRATION

Une immigration supérieure aux niveaux ciblés stimule la demande.

L'immigration augmente



Source: Statistique Canada.
SCHL prévision 2001-2002.

Après avoir enregistré des hausses substantielles au cours des deux dernières années, l'immigration devrait encore progresser cette année.

Depuis 1998, le nombre d'immigrants s'est accru considérablement. Cette année, on prévoit que ce nombre dépassera de beaucoup la limite supérieure de la fourchette prévue de 200 000 à 225 000 nouveaux arrivants. Les prévisions de la SCHL indiquent que le solde migratoire augmentera à nouveau cette année et qu'il demeurera élevé en 2002.

La forte immigration gonflera la demande de logements, en particulier dans les quatre provinces les plus populeuses. Certains immigrants qui arrivent au Canada ont les moyens financiers d'acheter un logement. De plus, les marchés de l'habitation devraient maintenant profiter des effets de l'arrivée des immigrants venus au Canada au début des années 90 car, si ceux-ci ont loué un logement ou se sont installés avec des membres de leur famille à leur entrée au pays, beaucoup voudront aujourd'hui accéder à la propriété.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives nationales

En détail

Hausse pour les logements collectifs, stabilité pour les logements individuels en 2001

Les mises en chantier devraient progresser cette année sur le marché des collectifs. Dans le cas des logements individuels, elles devraient suivre la même bonne cadence observée au cours des deux dernières années. Les mises en chantier d'appartements viendront au premier rang, en raison d'importants gains au Québec, en Ontario et en C.-B. L'an prochain, la construction de collectifs ralentira tout en demeurant robuste.

Construction de collectifs : points chauds

Les mises en chantier de collectifs en Ontario sera deux fois plus élevé qu'il y a cinq ans. À T.-N. et en C.-B., la croissance des collectifs s'établira à plus de 10 % au cours des deux prochaines années, même si, dans cette dernière province, la production n'atteindra pas les niveaux enregistrés au milieu des années 90. Il y aura également une bonne progression au Québec cette année.

Construction de logements locatifs et de copropriétés à la hausse

Le faible taux d'inoccupation contribuera à stimuler la construction de collectifs cette année. Les mises en chantier de logements locatifs augmenteront en 2001 et en 2002, mais elles demeureront à des niveaux relativement faibles. Le nombre de copropriétés commencées progressera également cette année, avant de reculer l'an prochain en raison essentiellement du ralentissement de l'activité en Ontario.

Marché actif en 2001 pour les logements individuels au Québec

Même si elles accuseront de légères baisses en 2001 et en 2002, les mises en chantier de logements individuels se maintiendront à des niveaux respectables, dépassant la moyenne observée dans les années 90. Cette année, c'est le Québec qui affichera la plus forte croissance. Il y aura diminution dans les autres provinces, à l'exception du Manitoba et de l'Alberta. L'an prochain, il faut s'attendre à une augmentation de plus de 10% en Saskatchewan et à une modeste reprise dans les provinces de l'Atlantique.

Nombre record de reventes cette année

La forte activité sur les marchés de l'existant incite bon nombre de gens à mettre leur logement en vente. L'accroissement du nombre d'inscriptions, la robustesse de la demande et la diminution des taux hypothécaires feront grimper le nombre de reventes à des niveaux records à Terre-Neuve, au Québec, en Ontario et en Alberta en 2001.

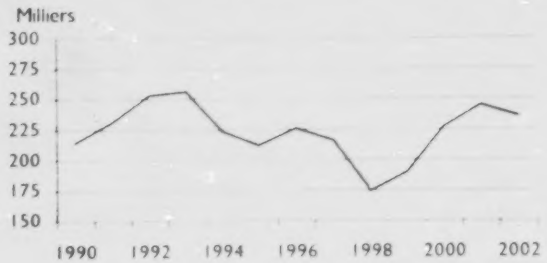
Hausse générale des prix sauf en C.-B.

Le prix de revente augmentera cette année dans toutes les provinces sauf en C.-B. En 2001 et en 2002, les gains seront supérieurs au taux d'inflation au Québec, en Ontario, au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta.

Regard sur L'IMMIGRATION

Une immigration supérieure aux niveaux ciblés stimule la demande.

L'immigration augmente



Source: Statistique Canada
SCHL prévision 2001-2002

Après avoir enregistré des hausses substantielles au cours des deux dernières années, l'immigration devrait encore progresser cette année.

Depuis 1998, le nombre d'immigrants s'est accru considérablement. Cette année, on prévoit que ce nombre dépassera de beaucoup la limite supérieure de la fourchette prévue de 200 000 à 225 000 nouveaux arrivants. Les prévisions de la SCHL indiquent que le solde migratoire augmentera à nouveau cette année et qu'il demeurera élevé en 2002.

La forte immigration gonflera la demande de logements, en particulier dans les quatre provinces les plus populeuses. Certains immigrants qui arrivent au Canada ont les moyens financiers d'acheter un logement. De plus, les marchés de l'habitation devraient maintenant profiter des effets de l'arrivée des immigrants venus au Canada au début des années 90 car, si ceux-ci ont loué un logement ou se sont installés avec des membres de leur famille à leur entrée au pays, beaucoup voudront aujourd'hui accéder à la propriété.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ✓ *Faibles taux hypothécaires*
- ✓ *Hausse de l'immigration*
- ✓ *Réduction des impôts*

À surveiller

- ✓ *Amélioration de la conjoncture l'an prochain*
- ✓ *Migration vers l'Ontario et l'Alberta*

L'économie

Au premier trimestre, le taux de croissance annuel a atteint 2,5 %, ce qui constitue une amélioration en regard du 1,6 % observé au quatrième trimestre de 2000. En avril, la croissance a été négligeable, freinée en partie par des conflits de travail. L'économie canadienne, en particulier dans le secteur de la fabrication, subit les contrecoups du ralentissement de l'économie américaine. Les livraisons manufacturières et les profits sont à la baisse, tout comme le sont les investissements connexes dans les machines et le matériel.

Au premier trimestre, le rythme de croissance de l'économie américaine était deux fois moins rapide que celui de l'économie canadienne. Il s'agit du troisième trimestre de ralentissement d'affilée. On prévoit que la croissance devrait reprendre plus tard dans l'année des deux côtés de la frontière en raison de la diminution des taux d'intérêt. Au Canada, elle devrait être de 2,3 % cette année et de 3,2 % en 2002.

Taux hypothécaires

Les perspectives sont favorables pour les taux hypothécaires. Les préoccupations concernant le ralentissement de la croissance économique ont entraîné une série de réduction des taux d'intérêt au Canada et aux États-Unis, et d'autres assouplissements sont prévus. Les taux devraient progresser l'an prochain à mesure que l'économie s'améliorera. D'ici à la fin de l'an prochain, les taux à un an devraient se fixer autour de 6,50-7,50 %, ceux à trois ans près de 7,00-8,00 % et ceux à cinq ans devraient atteindre 7,25-8,25 %.

Consommateurs

L'instabilité des marchés des actions et le ralentissement de l'économie ont suscité certaines inquiétudes, mais n'ont pas influencé outre mesure l'état d'esprit des consommateurs. Bien que l'indice de confiance des consommateurs soit toujours à la baisse après avoir atteint un sommet au troisième trimestre de 2000, les dépenses de consommation se sont accélérées au premier trimestre et les ventes au détail ont affiché en avril leur plus importante hausse depuis décembre 1999. Les dépenses devraient demeurer à un niveau élevé compte tenu de l'augmentation du revenu disponible et des réductions d'impôt.

Emploi et revenu

La création d'emplois a ralenti cette année, suivant l'évolution de l'économie. Contrairement à l'an 2000, durant lequel les gains au chapitre de l'emploi à plein temps ont été importants, en 2001, les emplois à temps partiel expliquent la totalité de l'augmentation du nombre d'emplois. On prévoit que la création d'emplois sera moins forte cette année mais qu'elle s'améliorera quelque peu l'an prochain avec la reprise de l'économie.

Malgré une croissance plus lente de l'emploi, les marchés de l'habitation continueront à bénéficier des répercussions de la création d'emplois au cours des dernières années. La création d'emplois ne se fait pas toujours sentir immédiatement sur la demande de logements, puisque les familles ont besoin de temps pour amasser de l'argent et évaluer leurs besoins.

Les réductions d'impôt et la croissance modérée de l'emploi et des salaires feront en sorte que la croissance du revenu disponible demeurera vigoureuse. L'ensemble des réductions d'impôt consenties par le gouvernement fédéral signifiera que les particuliers auront plus d'argent à dépenser.

Migration

L'immigration s'est fortement accrue après avoir régressé en 1998. En 2000, le nombre d'arrivées s'est fixé à près de 227 000, soit un peu plus que le niveau ciblé (de 200 000 à 225 000). Cette année, tout laisse présager que ce nombre dépassera de beaucoup la limite supérieure de la fourchette, le taux annuel établi au premier trimestre étant de plus de 250 000. Il est à prévoir que l'immigration demeurera forte cette année et l'an prochain. Le nombre supérieur d'entrées profitera au secteur de la construction surtout dans les quatre provinces comptant le plus d'habitants.

L'Alberta est toujours la destination de choix des migrants interprovinciaux; vient ensuite l'Ontario. On s'attend à ce que ces deux provinces continuent à attirer des migrants au cours des années à venir. Le solde migratoire de la Colombie-Britannique était une fois de plus négatif au premier trimestre. Comme l'Alberta et l'Ontario continueront à exercer un attrait pour les gens à la recherche d'un emploi, il est à prévoir que la migration vers la Colombie-Britannique demeurera en dessous des niveaux élevés enregistrés durant la première moitié des années 90.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	Recul cette année et demeurant bas l'an prochain.	👍	👍
Emploi	Les gains antérieurs continuent de stimuler la demande de logements. Hausses plus modestes en 2001et en 2002.	👍	👍
Revenus	En hausse grâce aux réductions d'impôts et aux augmentations salariales.	👍	👍
Migration nette	Hausse en 2001 et demeurant élevée en 2002.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter, en raison de l'amélioration de la migration nette et des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de particuliers et de familles ont maintenant les moyens de vivre indépendamment.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Les consommateurs demeureront optimistes.	👍	👍
Marché de la revente	Le resserrement du marché de la revente contribuera à stimuler la demande sur le marché du neuf.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Profits	Augmentation anticipée des prix des logements supérieure à celle des coûts de main-d'oeuvre et de matériaux combinés.	👍	👍

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de la rénovation

Réductions d'impôts, niveaux records sur le marché de la revente et stabilité sur le marché de l'emploi soutiendront les dépenses en rénovation en 2001. Cependant, le ralentissement économique nord-américain modérera légèrement la croissance en 2002.

Perspectives à court terme

La croissance économique des dernières années et la bonne performance du marché de l'habitation ont permis au secteur de la rénovation de progresser à un rythme soutenu depuis 1996. Nous prévoyons que les dépenses en rénovation augmenteront encore en 2001 et 2002. Le total des dépenses en 2001 croîtra de 5,1 % pour se chiffrer à 23,2 milliards de dollars. Le ralentissement économique nord-américain atténuera quelque peu le rythme de croissance des dépenses en 2002. On prévoit que les dépenses grimperont de 4,2 % pour atteindre 24,1 milliards de dollars en 2002.

Plusieurs facteurs sous-tendent les prévisions tels les faibles taux hypothécaires et la création d'emploi. La croissance du revenu disponible et les niveaux records sur le marché de la revente méritent une attention spéciale.

Dépenses en rénovation

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002

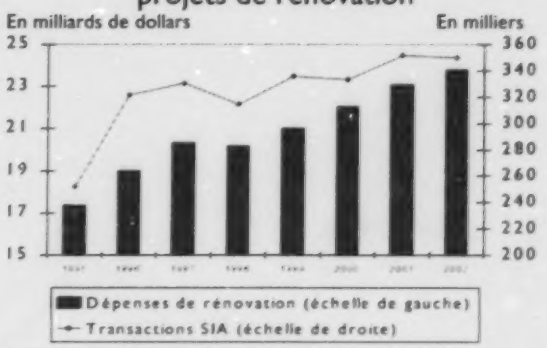
Revenu disponible: facteur clé

La croissance du revenu disponible est une des plus importantes variables pour expliquer le total des dépenses en rénovation. À mesure que le revenu croît, plus les ménages sont en position de dépenser sur des projets de rénovation de plus grande envergure. Les dernières baisses d'impôts fédérales et provinciales contribueront à l'augmentation du revenu disponible et stimuleront les dépenses en rénovation. On prévoit que le revenu disponible augmentera approximativement de 5 % et 4,3% en 2001et 2002, des hausses supérieures aux taux d'inflation prévus.

Niveaux records sur le marché de la revente

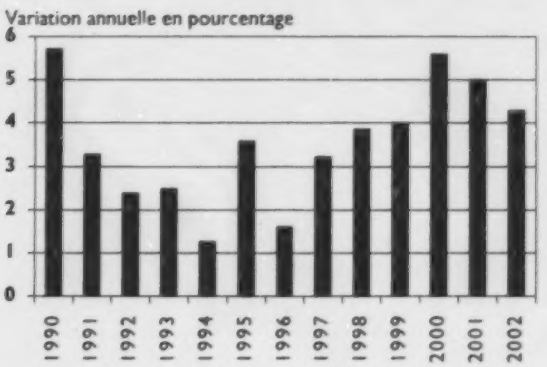
Le marché de la revente atteindra un niveau record en 2001. Il s'agit d'une bonne nouvelle pour le marché de la rénovation, puisque les travaux de rénovation majeurs entrepris par les ménages se font généralement durant les trois premières années suivant l'achat de la maison. On prévoit que le volume des transactions sur le marché de la revente grimpera de 5,8% en 2001 pour atteindre 352 500 ventes. En 2002, le niveau des ventes diminuera de 0,7 %, mais demeurera élevé à près de 349 900 ventes. Ce volume de ventes supportera le secteur de la rénovation en 2001-2002.

Le marché de l'existant génère des projets de rénovation



Sources: Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Croissance du revenu disponible



Source: Le Conference Board du Canada.

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Atlantique : un marché au ralenti

La baisse des dépenses en rénovation en 2001 s'expliquera en majeure partie par la diminution des mises en chantier et par un rythme de croissance au ralenti sur le marché de la revente. Le ralentissement de la croissance de l'emploi sera aussi de la partie.

Québec : toujours en pleine forme

Le marché de la revente est toujours en pleine forme au Québec et il devrait atteindre encore des niveaux records en 2001 et 2002. Cette progression rapide a beaucoup profité au secteur de la rénovation au Québec. La croissance de l'emploi et du revenu disponible ont aussi contribué. On prévoit ainsi que les dépenses atteindront respectivement 5,4 et 5,5 milliards de dollars en 2001 et 2002. Pour une province qui possède la plus faible proportion de propriétaires-occupants au Canada, elle présente des résultats impressionnants en se classant deuxième au Canada en dépenses de rénovation.

Ontario : tire son épingle du jeu

Bien que l'économie ontarienne soit ralentie en 2001, on prévoit que le secteur de la rénovation jouira tout de même de l'essor économique des années antérieures. La forte croissance du nombre de reventes depuis 1998 fera augmenter les dépenses en rénovation jusqu'à l'an prochain. On prévoit que les dépenses en rénovation augmenteront respectivement de 3,9 % et 1,2 % en 2001 et 2002.

Prairies : l'Alberta remporte la palme

Grâce à une forte croissance, s'appuyant majoritairement sur de nombreux projets de forages pétroliers et gaziers, l'Alberta sera en tête dans les Prairies en 2001 et 2002 en ce qui concerne les dépenses en rénovation. La croissance du revenu disponible, combinée à un marché de l'habitation en santé, contribueront à l'essor du secteur de la rénovation. Par ailleurs, le prix à la hausse des maisons neuves incitera les ménages à considérer le marché de la revente et à entreprendre des travaux de rénovation.

Les dépenses en rénovation en Saskatchewan fléchiront légèrement en 2001, à cause d'une baisse des mises en chantier, mais rebondiront en 2002. Au Manitoba, la baisse des ventes de maisons existantes en 2000 atténuera les dépenses en rénovation en 2001. Le montant des dépenses en 2002 restera sensiblement le même, affichant une légère croissance de 0,5 %.

Colombie-Britannique : hausse importante

La reprise de l'activité immobilière prévue en Colombie-Britannique, surtout sur le marché de la revente, stimulera les dépenses en rénovation en 2001 et 2002. De plus, le prix élevé des maisons neuves et existantes incitera davantage les propriétaires à rénover plutôt que d'acheter une autre maison.

Améliorations et modifications : le rôle clé des 45-64 ans

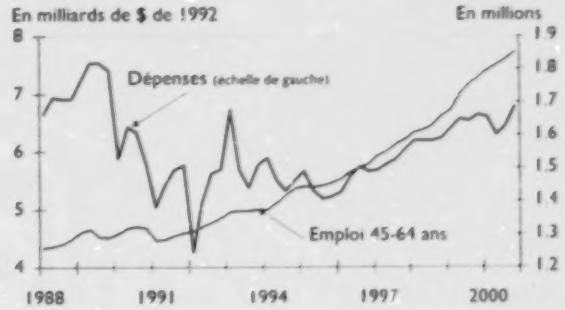
Les dépenses en améliorations et modifications ont fortement augmenté depuis quelques années. Au-delà de l'amélioration graduelle de l'économie et de la réduction des taux hypothécaires, la croissance importante des 45 à 64 ans qui occupent un emploi n'est pas étrangère à cette situation.

Dépenses d'améliorations et modifications et emploi des 45-64 ans - Québec

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

Les dépenses en améliorations et modifications sont très élevées au sein de ce groupe d'âge, puisque ces derniers sont généralement au sommet de leur activité professionnelle et au maximum de leurs revenus d'emploi. Leurs revenus discrétionnaires susceptibles d'être canalisés vers des travaux de rénovation sont d'autant plus importants que ces ménages n'ont plus, bien souvent, de prêts hypothécaires à rembourser et de personnes à charge.

Dépenses d'améliorations et modifications et emploi des 45-64 ans - Ontario



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

La hausse prévisible des effectifs et du taux d'activité de la cohorte des 45-64 ans sera bénéfique pour les dépenses en améliorations et en modifications. À titre d'exemple, entre 2001-2005 la croissance annuelle moyenne de la population des 45-64 ans sera de 2,9 % au Québec et de 3,5 % en Ontario. La tertiarisation de l'économie, la rétention et le report de l'âge de la retraite des travailleurs plus âgés en raison de l'absence d'une relève suffisante, prévus par les démographes pourraient aussi être favorables à la rénovation en gardant plus longtemps en emploi les 45-64 ans. ■

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Valeur des dépenses de rénovation et de construction résidentielle

		Rénovation			Construction		
		2000	2001	2002	2000	2001	2002
T.-N.	(en millions $)	415	400	397	161	153	158
	(var. en %)	3,2	-3,7	-0,7	11,4	-5,1	3,4
Î.-P.-É.	(en millions $)	91	81	81	76	75	73
	(var. en %)	-2,4	-11,4	-0,3	33,8	-1,7	-3,6
N.-É.	(en millions $)	696	627	645	488	481	487
	(var. en %)	6,6	-9,8	2,8	18,1	-1,4	1,1
N.-B.	(en millions $)	466	431	428	306	318	322
	(var. en %)	0,9	-7,6	-0,9	32,4	3,9	1,2
Québec	(en millions $)	5 257	5 448	5 536	2 953	3 265	3 358
	(var. en %)	2,7	3,6	1,6	5,9	10,5	2,8
Ontario	(en millions $)	8 536	8 875	8 984	9 821	10 468	10 510
	(var. en %)	4,7	3,9	1,2	15,4	6,6	0,4
Manitoba	(en millions $)	601	593	596	329	348	351
	(var. en %)	-0,6	-1,4	0,5	-0,4	5,9	0,9
Saskatchewan	(en millions $)	635	624	652	284	242	286
	(var. en %)	1,2	-1,9	4,6	-7,5	-14,5	18,1
Alberta	(en millions $)	2 095	2 381	2 548	3 164	3 389	3 482
	(var. en %)	8,2	13,6	7,0	5,8	7,1	2,7
C.-B.	(en millions $)	3 244	3 694	4 269	2 315	2 743	2 945
	(var. en %)	8,9	13,9	15,5	-3,7	18,5	7,3
Canada	(en millions $)	22 041	23 156	24 138	19 899	21 468	21 974
	(var. en %)	4,8	5,1	4,2	9,5	8,0	2,3

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Ventilation des dépenses de rénovation
(millions de dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002
Améliorations et modifications	16 340	17 257	17 986
%	4,8	5,6	4,2
Réparations	5 700	5 898	6 151
%	4,8	3,5	4,3

Source: Statistique Canada, SCHL prévision SCHL 2001-02

Composantes de la prévision des dépenses de rénovation de la SCHL

Les chiffres présentés dans la prévision de la SCHL comprennent les dépenses de rénovation entreprises par les propriétaires-bailleurs et les propriétaire-occupants.

Améliorations et modifications: Travaux majeurs menant à une augmentation de la valeur du logement comprenant des agrandissements ou des modifications et l'ajout de nouveaux équipements.

Réparations: Travaux d'entretien courant tels peinture, calfeutrage ou remplacement d'équipement existant.

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

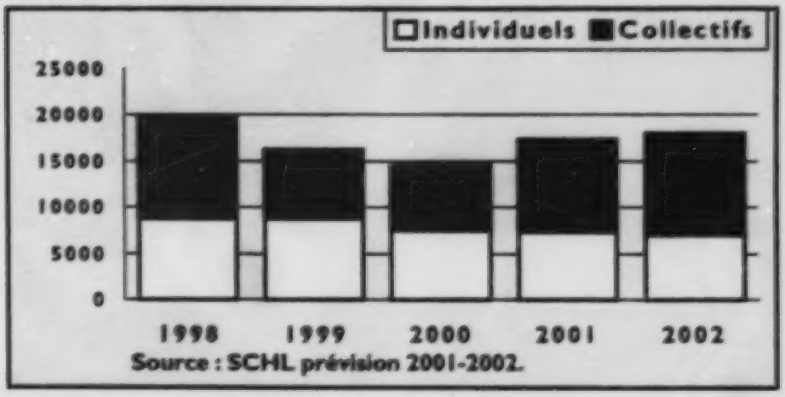
Aperçu

Consolidation de la reprise

Cette année et l'an prochain, les perspectives sont favorables pour de nombreux marchés urbains de l'habitation. Tout d'abord, le pouvoir d'achat des éventuels acheteurs de maisons s'améliore en raison de la faiblesse des taux hypothécaires. Puis, les accédants à la propriété et les jeunes familles font grimper les ventes de maisons, et la demande d'habitations à prix modique augmente. Dans les marchés urbains, la demande est axée sur les maisons en rangée et les appartements.

Les perspectives reflètent des tendances divergentes. D'abord, les perspectives de croissance sont atténuées par l'affaiblissement continu de la demande de produits d'exportation de la part du Japon et de l'incertitude au sujet de l'Accord sur le bois d'œuvre résineux avec les États-Unis. La vigueur de l'économie à long terme dépendra largement des investissements des entreprises, qui se feront peut-être encore attendre, en raison de la faiblesse de l'économie américaine et de la correction survenue plus tôt cette année sur le marché boursier.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Par contre, les ventes au détail progressent, tout comme le nombre des visiteurs en provenance des États-Unis et des autres pays. Le secteur du gaz naturel constitue un autre élément positif dans le nord-est de la C.-B. Au cours des douze prochains mois, la forte demande de gaz en provenance des États-Unis stimulera les exportations. Enfin, la récente réduction du taux d'imposition des particuliers provincial et la hausse du revenu disponible devraient stimuler la consommation.

Nous nous attendons à une modeste amélioration de la croissance économique l'an prochain, suscitée par un regain de confiance des consommateurs et des entreprises. Cependant, pour que les marchés de l'habitation se raffermissent de façon importante et soutenue, il faudrait un renversement de la migration vers l'Alberta et vers d'autres provinces observée au cours des trois dernières années, car l'augmentation de la population est la principale source de la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Nous prévoyons un fléchissement des mises en chantier dans la plupart des centres urbains, sauf à **Victoria** et à **Kelowna**, où les acheteurs de maisons à un cran supérieur demandent des maisons haut de gamme. À **Vancouver**, comme le coût des terrains et des travaux de construction augmente et comme le marché est extrêmement sensible aux prix, l'offre de maisons individuelles neuves aura tendance à diminuer au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, les mises en chantier augmenteront de plus de 40 %, car les copropriétés et les logements locatifs neufs attirent les consommateurs qui cherchent des habitations neuves. C'est à **Vancouver** et à **Victoria** que la progression des mises en chantier de logements collectifs sera la plus forte, et les petits immeubles d'habitation novateurs, construits sur des terrains intercalaires représenteront le segment le plus actif du marché.

Reventes: Les marchés connaissent une forte progression. En mai, les ventes ont atteint un niveau inégalé depuis sept ans à **Victoria**, et depuis quatre ans à **Vancouver**.

Prix: Dans la plupart des marchés, même si les ventes augmentent, le prix moyen demeure stable ou diminue légèrement. Cela n'indique pas une baisse générale des prix, mais plutôt que les consommateurs se tournent vers les habitations moins chères, ce qui représente un changement considérable par rapport à l'an dernier, lorsque davantage de maisons de 500 000 $ et plus ont été vendues. Nous nous attendons à ce que les acheteurs continuent à chercher de bonnes affaires dans les meilleurs quartiers.

Regard sur VANCOUVER

La nouvelle économie

L'économie de Vancouver témoigne des avantages de la diversification. Les emplois à valeur ajoutée, comme ceux que l'on trouve dans les secteurs professionnel, scientifique et technique, connaissent un essor. Cette progression se poursuivra dans les secteurs de la haute technologie, de la biotechnologie, du film et de la télévision, principalement dans les nouveaux parcs industriels de haute technologie, les tours de bureaux, les centres de recherche universitaires, le port et l'aéroport international de Vancouver, ce dernier étant l'employeur ayant connu l'expansion la plus rapide en C.-B.

Les travailleurs de la nouvelle économie ont besoin de logements, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de type propriétaire-occupant, situés près des lieux de travail, de l'aéroport et des autres installations collectives.

Contact : Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

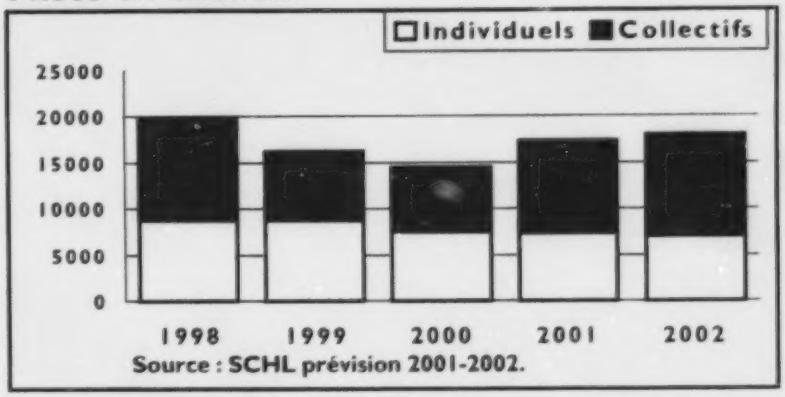
Aperçu

Consolidation de la reprise

Cette année et l'an prochain, les perspectives sont favorables pour de nombreux marchés urbains de l'habitation. Tout d'abord, le pouvoir d'achat des éventuels acheteurs de maisons s'améliore en raison de la faiblesse des taux hypothécaires. Puis, les accédants à la propriété et les jeunes familles font grimper les ventes de maisons, et la demande d'habitations à prix modique augmente. Dans les marchés urbains, la demande est axée sur les maisons en rangée et les appartements.

Les perspectives reflètent des tendances divergentes. D'abord, les perspectives de croissance sont atténuées par l'affaiblissement continu de la demande de produits d'exportation de la part du Japon et de l'incertitude au sujet de l'Accord sur le bois d'œuvre résineux avec les États-Unis. La vigueur de l'économie à long terme dépendra largement des investissements des entreprises, qui se feront peut-être encore attendre, en raison de la faiblesse de l'économie américaine et de la correction survenue plus tôt cette année sur le marché boursier.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Par contre, les ventes au détail progressent, tout comme le nombre des visiteurs en provenance des États-Unis et des autres pays. Le secteur du gaz naturel constitue un autre élément positif dans le nord-est de la C.-B. Au cours des douze prochains mois, la forte demande de gaz en provenance des États-Unis stimulera les exportations. Enfin, la récente réduction du taux d'imposition des particuliers provincial et la hausse du revenu disponible devraient stimuler la consommation.

Nous nous attendons à une modeste amélioration de la croissance économique l'an prochain, suscitée par un regain de confiance des consommateurs et des entreprises. Cependant, pour que les marches de l'habitation se raffermissent de façon importante et soutenue, il faudrait un renversement de la migration vers l'Alberta et vers d'autres provinces observée au cours des trois dernières années, car l'augmentation de la population est la principale source de la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Nous prévoyons un fléchissement des mises en chantier dans la plupart des centres urbains, sauf à **Victoria** et à **Kelowna**, où les acheteurs de maisons à un cran supérieur demandent des maisons haut de gamme. À **Vancouver**, comme le coût des terrains et des travaux de construction augmente et comme le marché est extrêmement sensible aux prix, l'offre de maisons individuelles neuves aura tendance à diminuer au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, les mises en chantier augmenteront de plus de 40 %, car les copropriétés et les logements locatifs neufs attirent les consommateurs qui cherchent des habitations neuves. C'est à **Vancouver** et à **Victoria** que la progression des mises en chantier de logements collectifs sera la plus forte, et les petits immeubles d'habitation novateurs, construits sur des terrains intercalaires représenteront le segment le plus actif du marché.

Reventes: Les marchés connaissent une forte progression. En mai, les ventes ont atteint un niveau inégalé depuis sept ans à **Victoria**, et depuis quatre ans à **Vancouver**.

Prix: Dans la plupart des marchés, même si les ventes augmentent, le prix moyen demeure stable ou diminue légèrement. Cela n'indique pas une baisse générale des prix, mais plutôt que les consommateurs se tournent vers les habitations moins chères, ce qui représente un changement considérable par rapport à l'an dernier, lorsque davantage de maisons de 500 000 $ et plus ont été vendues. Nous nous attendons à ce que les acheteurs continuent à chercher de bonnes affaires dans les meilleurs quartiers.

Regard sur VANCOUVER

La nouvelle économie

L'économie de Vancouver témoigne des avantages de la diversification. Les emplois à valeur ajoutée, comme ceux que l'on trouve dans les secteurs professionnel, scientifique et technique, connaissent un essor. Cette progression se poursuivra dans les secteurs de la haute technologie, de la biotechnologie, du film et de la télévision, principalement dans les nouveaux parcs industriels de haute technologie, les tours de bureaux, les centres de recherche universitaires, le port et l'aéroport international de Vancouver, ce dernier étant l'employeur ayant connu l'expansion la plus rapide en C.-B.

Les travailleurs de la nouvelle économie ont besoin de logements, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de type propriétaire-occupant, situés près des lieux de travail, de l'aéroport et des autres installations collectives.

Contact : Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

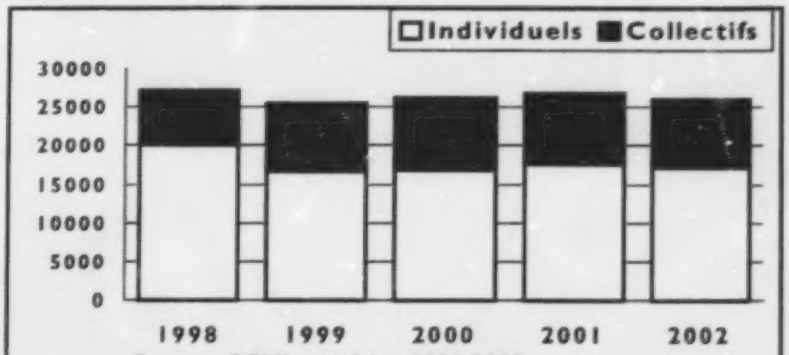
Vigueur soutenue des marchés de l'habitation

En Alberta, le climat économique continuera de favoriser une forte activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2001 et en 2002. Cette année et l'an prochain, les mises en chantier dépasseront la barre des 25 000. De ce nombre, le tiers environ seront des habitations individuelles.

Au cours des deux prochaines années, l'Alberta connaîtra la croissance économique la plus forte du pays, en raison des sommes importantes qui continueront d'être investies dans les secteurs du pétrole et du gaz. Cette solide performance se traduira par la création de nombreux emplois, un phénomène que l'on a observé au cours des cinq dernières années. En effet, depuis 1995, environ 12 % des emplois créés au Canada l'ont été en Alberta, et ce pourcentage devrait grimper à 14 % environ, durant les deux prochaines années.

Les gains d'emplois ont entraîné une pénurie de travailleurs spécialisés dans certains secteurs importants. Depuis 1997, les salaires ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Cette tendance devrait se maintenir durant la période visée par les prévisions, car les entreprises essaient de retenir leurs employés et d'en attirer de nouveaux.

Les perspectives d'emploi favorables continueront d'attirer de nouveaux travailleurs dans la province. Cependant, les gains découlant de la migration ne seront pas aussi élevés que dans le passé, en raison de la vigueur de l'activité économique en Ontario et de la performance supérieure aux prévisions en Colombie-Britannique. Cette année et l'an prochain, plus de 50 000 personnes viendront s'installer en Alberta.

La création d'emplois et la hausse des salaires, combinées au nombre accru de locataires et d'acheteurs dans la province, auront une incidence positive sur la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La vigueur du marché du travail, la migration et des charges de remboursement hypothécaires favorables contribueront à la stabilisation de la demande de maisons individuelles. Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient dépasser légèrement la moyenne enregistrée durant les cinq dernières années. L'augmentation des mises en chantier devrait être un peu plus élevée dans **les centres urbains, autres que Calgary et Edmonton**.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction demeurera vigoureuse au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre des mises en chantier de logements collectifs atteindra presque celui enregistré durant les deux dernières années. Le ralentissement observé à **Calgary** sera compensé par l'accroissement des mises en chantier à **Edmonton** et dans d'autres endroits. Près des deux tiers des logements collectifs mis en chantier seront des appartements.

Reventes: Les marchés de la revente, notamment ceux de **Calgary** et d'**Edmonton**, continuent d'afficher de très bons résultats. Au total, les ventes S.I.A. devraient dépasser la barre des 45 000 en 2001 et en 2002, et atteindre un niveau record cette année. Près de 80 % de ces ventes auront lieu à **Edmonton** et à **Calgary**.

Prix: De 1997 à 2000, le prix moyen des propriétés inscrites au S.I.A. a augmenté plus rapidement que le taux d'inflation. Toutefois, au cours des deux prochaines années, la hausse des prix diminuera et se rapprochera du taux d'inflation. À **Edmonton**, le prix moyen demeurera inférieur à la moyenne provinciale, mais à **Calgary**, les prix continueront de dépasser la moyenne.

Regard sur L'OFFRE DE MAISONS NEUVES

Sur la base du rythme d'écoulement des 12 derniers mois, le stock de logements neufs achevés mais inoccupés sera à sec dans moins de six mois, dans les régions urbaines de l'Alberta. La SCHL considère qu'une durée de l'inventaire de six mois reflète un marché équilibré.

La durée de l'inventaire des logements collectifs urbains est supérieure à celle du marché des logements individuels. Sur la base du rythme d'écoulement actuel, celle-ci serait d'environ 13 mois.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

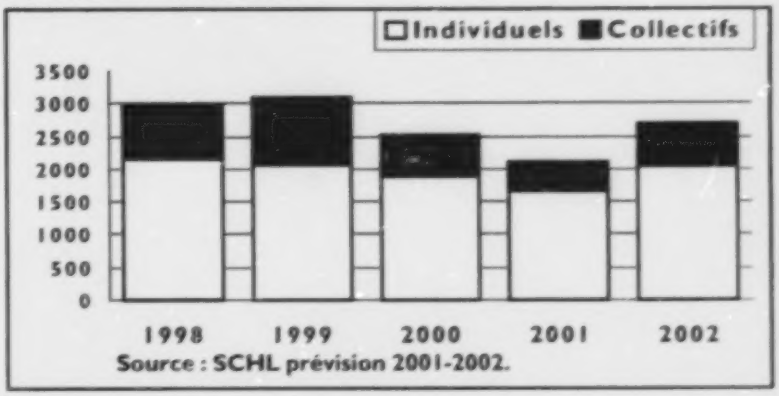
Aperçu

Reprise des mises en chantier en 2002

Les indicateurs laissent entrevoir une performance économique mitigée cette année. Au cours du premier trimestre, les rentrées de fonds totales des cultivateurs ont progressé de 13 %, et les expéditions de produits manufacturés ont grimpé d'environ 4,6 %. Par contre, le nombre des emplois a diminué de 2,2 % durant les quatre premiers mois de l'année, et le salaire hebdomadaire moyen n'a pas augmenté au même rythme que l'inflation.

Les pertes d'emplois ne se sont pas fait sentir également dans toutes les régions et dans tous les secteurs. Le nombre des emplois est en hausse à **Regina**, mais il a fléchi dans la plupart des autres centres importants, notamment à **Saskatoon**. Ce sont surtout les emplois à temps partiel qui ont diminué, et la majeure partie des pertes s'est produite dans le secteur agricole. Le nombre des emplois a progressé dans le secteur primaire, dans celui des services professionnels et dans l'administration publique.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le faible marché du travail, par rapport à celui de l'Alberta, continuera de susciter l'exode des travailleurs de la province. Cet exode contribue à la création d'une pénurie de travailleurs spécialisés et au fléchissement de la demande de logements.

Cette année, l'affaiblissement des marchés de l'emploi combiné à une migration externe soutenue provoquera une diminution de la construction résidentielle d'environ 16 %. En 2002, le raffermissement des marchés du travail et l'offre accrue d'habitations plus abordables à **Saskatoon**, grâce à des partenariats entre les secteurs public et privé, devraient permettre aux mises en chantier d'atteindre un niveau plus élevé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Il se peut que les mauvaises nouvelles économiques diffusées durant la première moitié de l'année aient incité certains ménages à retarder l'achat d'une habitation neuve. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient fléchir de presque 13 % cette année. L'amélioration de la conjoncture du marché à **Saskatoon** et à **Regina** entraînera une remontée des mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Malgré une reprise prévue en 2002, les mises en chantier de logements collectifs demeureront inférieures aux niveaux enregistrés au cours des cinq dernières années. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des copropriétés destinées aux ménages sans enfants qui cherchent des habitations haut de gamme.

Reventes: Après avoir chuté en 2000, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 2 % en 2001. En tout, 7 700 habitations seront vendues cette année et l'an prochain. De ce nombre, près de 75 % seront situées à **Saskatoon** et à **Regina**. Dans ces deux villes, le marché de la revente sera équilibré en 2001.

Prix: Le prix moyen des maisons inscrites au S.I.A. devrait augmenter de 5,8 % en 2001 et de 4 % en 2002. A **Saskatoon**, la hausse du prix moyen sera attribuable en grande partie à l'accroissement des ventes de maisons à prix élevé. A **Regina**, l'augmentation des prix sera plus faible qu'à **Saskatoon**.

Regard sur SASKATOON

À Saskatoon, la taille moyenne d'une maison individuelle neuve a diminué au cours des dernières années. En 1995, la superficie moyenne des maisons individuelles était d'environ 1 650 pieds carrés. À l'heure actuelle, elle dépasse tout juste 1 510 pieds carrés.

De 1999 à 2000, la part de marché occupée par les maisons individuelles neuves valant de 100 000 $ à 150 000 $ est passée de 33 % à 40 %. Inversement, la part de marché occupée par les maisons valant de 150 000 $ à 190 000 $ a reculé de 7 points de pourcentage.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

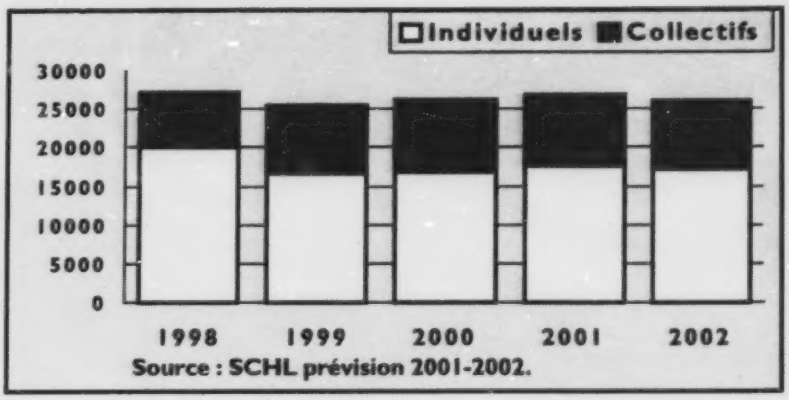
Vigueur soutenue des marchés de l'habitation

En Alberta, le climat économique continuera de favoriser une forte activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2001 et en 2002. Cette année et l'an prochain, les mises en chantier dépasseront la barre des 25 000. De ce nombre, le tiers environ seront des habitations individuelles.

Au cours des deux prochaines années, l'Alberta connaîtra la croissance économique la plus forte du pays, en raison des sommes importantes qui continueront d'être investies dans les secteurs du pétrole et du gaz. Cette solide performance se traduira par la création de nombreux emplois, un phénomène que l'on a observé au cours des cinq dernières années. En effet, depuis 1995, environ 12 % des emplois créés au Canada l'ont été en Alberta, et ce pourcentage devrait grimper à 14 % environ, durant les deux prochaines années.

Les gains d'emplois ont entraîné une pénurie de travailleurs spécialisés dans certains secteurs importants. Depuis 1997, les salaires ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Cette tendance devrait se maintenir durant la période visée par les prévisions, car les entreprises essaient de retenir leurs employés et d'en attirer de nouveaux.

Les perspectives d'emploi favorables continueront d'attirer de nouveaux travailleurs dans la province. Cependant, les gains découlant de la migration ne seront pas aussi élevés que dans le passé, en raison de la vigueur de l'activité économique en Ontario et de la performance supérieure aux prévisions en Colombie-Britannique. Cette année et l'an prochain, plus de 50 000 personnes viendront s'installer en Alberta.

La création d'emplois et la hausse des salaires, combinées au nombre accru de locataires et d'acheteurs dans la province, auront une incidence positive sur la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La vigueur du marché du travail, la migration et des charges de remboursement hypothécaires favorables contribueront à la stabilisation de la demande de maisons individuelles. Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient dépasser légèrement la moyenne enregistrée durant les cinq dernières années. L'augmentation des mises en chantier devrait être un peu plus élevée dans **les centres urbains, autres que Calgary et Edmonton**.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction demeurera vigoureuse au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre des mises en chantier de logements collectifs atteindra presque celui enregistré durant les deux dernières années. Le ralentissement observé à **Calgary** sera compensé par l'accroissement des mises en chantier à **Edmonton** et dans d'autres endroits. Près des deux tiers des logements collectifs mis en chantier seront des appartements.

Reventes: Les marchés de la revente, notamment ceux de **Calgary** et d'**Edmonton**, continuent d'afficher de très bons résultats. Au total, les ventes S.I.A. devraient dépasser la barre des 45 000 en 2001 et en 2002, et atteindre un niveau record cette année. Près de 80 % de ces ventes auront lieu à **Edmonton** et à **Calgary**.

Prix: De 1997 à 2000, le prix moyen des propriétés inscrites au S.I.A. a augmenté plus rapidement que le taux d'inflation. Toutefois, au cours des deux prochaines années, la hausse des prix diminuera et se rapprochera du taux d'inflation. À **Edmonton**, le prix moyen demeurera inférieur à la moyenne provinciale, mais à **Calgary**, les prix continueront de dépasser la moyenne.

Regard sur L'OFFRE DE MAISONS NEUVES

Sur la base du rythme d'écoulement des 12 derniers mois, le stock de logements neufs achevés mais inoccupés sera à sec dans moins de six mois, dans les régions urbaines de l'Alberta. La SCHL considère qu'une durée de l'inventaire de six mois reflète un marché équilibré.

La durée de l'inventaire des logements collectifs urbains est supérieure à celle du marché des logements individuels. Sur la base du rythme d'écoulement actuel, celle-ci serait d'environ 13 mois.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

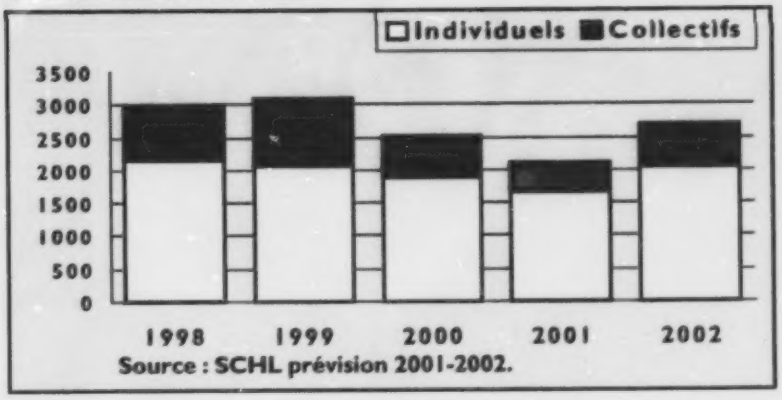
Aperçu

Reprise des mises en chantier en 2002

Les indicateurs laissent entrevoir une performance économique mitigée cette année. Au cours du premier trimestre, les rentrées de fonds totales des cultivateurs ont progressé de 13 %, et les expéditions de produits manufacturés ont grimpé d'environ 4,6 %. Par contre, le nombre des emplois a diminué de 2,2 % durant les quatre premiers mois de l'année, et le salaire hebdomadaire moyen n'a pas augmenté au même rythme que l'inflation.

Les pertes d'emplois ne se sont pas fait sentir également dans toutes les régions et dans tous les secteurs. Le nombre des emplois est en hausse à **Regina**, mais il a fléchi dans la plupart des autres centres importants, notamment à **Saskatoon**. Ce sont surtout les emplois à temps partiel qui ont diminué, et la majeure partie des pertes s'est produite dans le secteur agricole. Le nombre des emplois a progressé dans le secteur primaire, dans celui des services professionnels et dans l'administration publique.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le faible marché du travail, par rapport à celui de l'Alberta, continuera de susciter l'exode des travailleurs de la province. Cet exode contribue à la création d'une pénurie de travailleurs spécialisés et au fléchissement de la demande de logements.

Cette année, l'affaiblissement des marchés de l'emploi combiné à une migration externe soutenue provoquera une diminution de la construction résidentielle d'environ 16 %. En 2002, le raffermissement des marchés du travail et l'offre accrue d'habitations plus abordables à **Saskatoon**, grâce à des partenariats entre les secteurs public et privé, devraient permettre aux mises en chantier d'atteindre un niveau plus élevé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Il se peut que les mauvaises nouvelles économiques diffusées durant la première moitié de l'année aient incité certains ménages à retarder l'achat d'une habitation neuve. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient fléchir de presque 13 % cette année. L'amélioration de la conjoncture du marché à **Saskatoon** et à **Regina** entraînera une remontée des mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Malgré une reprise prévue en 2002, les mises en chantier de logements collectifs demeureront inférieures aux niveaux enregistrés au cours des cinq dernières années. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des copropriétés destinées aux ménages sans enfants qui cherchent des habitations haut de gamme.

Reventes: Après avoir chuté en 2000, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 2 % en 2001. En tout, 7 700 habitations seront vendues cette année et l'an prochain. De ce nombre, près de 75 % seront situées à **Saskatoon** et à **Regina**. Dans ces deux villes, le marché de la revente sera équilibré en 2001.

Prix: Le prix moyen des maisons inscrites au S.I.A. devrait augmenter de 5,8 % en 2001 et de 4 % en 2002. À **Saskatoon**, la hausse du prix moyen sera attribuable en grande partie à l'accroissement des ventes de maisons à prix élevé. À **Regina**, l'augmentation des prix sera plus faible qu'à **Saskatoon**.

Regard sur SASKATOON

À Saskatoon, la taille moyenne d'une maison individuelle neuve a diminué au cours des dernières années. En 1995, la superficie moyenne des maisons individuelles était d'environ 1 650 pieds carrés. À l'heure actuelle, elle dépasse tout juste 1 510 pieds carrés.

De 1999 à 2000, la part de marché occupée par les maisons individuelles neuves valant de 100 000 $ à 150 000 $ est passée de 33 % à 40 %. Inversement, la part de marché occupée par les maisons valant de 150 000 $ à 190 000 $ a reculé de 7 points de pourcentage.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

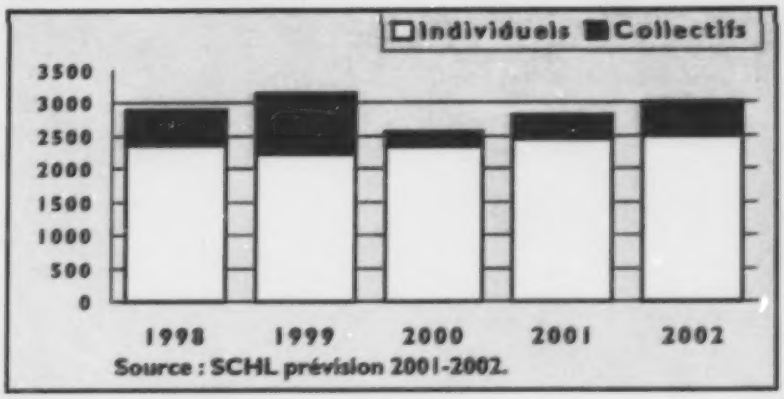
Aperçu

Augmentation des mises en chantier favorisée par une croissance économique soutenue

Les mises en chantier feront un bond cette année et progresseront encore en 2002. Le nombre annuel des mises en chantier sera légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Les perspectives du marché de l'habitation reflètent la croisssance soutenue de l'économie et des tendances favorables en matière de création d'emplois et de migration.

Le secteur des services est à l'origine de plus des deux tiers de la production et d'environ les trois quarts des emplois. Comparativement aux industries de production de biens, le secteur des services est moins sensible aux fluctuations de l'activité économique en général. Même si le nombre des emplois dans les industries de production de biens a fléchi de 2,4 % durant les cinq premiers mois de l'année, comparativement à la même période l'an dernier, le nombre total des emplois a progressé de 1 %, grâce à une croissance de 2,2 % des emplois dans le secteur des services.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le marché du travail continuera de se resserrer, ce qui entraînera une pénurie de travailleurs spécialisés dans les principales industries. La hausse des salaires qui s'ensuivra devrait avoir un effet bénéfique sur la demande d'habitations neuves et existantes.

De janvier à mai, le salaire hebdomadaire moyen a progressé de 3,7 % par rapport à la même période l'an dernier. À **Winnipeg,** la hausse des salaires a été plus forte que dans le reste de la province.

Au cours des deux dernières années, l'augmentation du nombre des immigrants venant de l'étranger a compensé les pertes attribuables à la migration interprovinciale. En 2001 et en 2002, la migration nette annuelle devrait être supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire sur le marché de la revente sera bénéfique pour le marché du neuf. Cette année et l'an prochain, nous nous attendons à un accroissement modéré des mises en chantier de maisons individuelles. La production atteindra son niveau le plus élevé depuis 1990.

Mises en chantier, logements collectifs: Après être tombées à leur plus bas niveau en 2000, les mises en chantier de logements collectifs devraient remonter. La majeure partie de la demande de logements collectifs proviendra du marché de la location viagère qui répond aux besoins des personnes de 55 ans et plus. Près des deux tiers de ces logements seront construits à **Winnipeg**.

Reventes: Le marché de la revente continue à tirer profit de la faiblesse des taux hypothécaires et de la vigueur du marché de l'emploi. Les ventes S.I.A. devraient progresser en 2001 et se stabiliser l'an prochain. Près de 90 % de ces ventes seront conclues dans la ville de **Winnipeg** et en périphérie.

Prix: Au Manitoba, le marché de la revente demeure l'un des plus abordables du pays. Cependant, le nombre accru d'habitations nouvellement construites, destinées aux acheteurs à un cran supérieur et mises sur le marché par l'entremise du S.I.A., fera grimper le prix moyen des maisons existantes au cours des deux prochaines années.

Regard sur les MARCHÉS RURAUX

Après être tombée à 14 % en 1984, la proportion des maisons individuelles mises en chantier dans les régions rurales de la province s'est accrue. En effet, au cours des cinq dernières années, un peu plus de 40% des maisons individuelles neuves ont été construites dans les centres ayant moins de 10 000 habitants. Durant la même période, environ 25 % des logements collectifs mis en chantier l'ont été dans ces centres.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

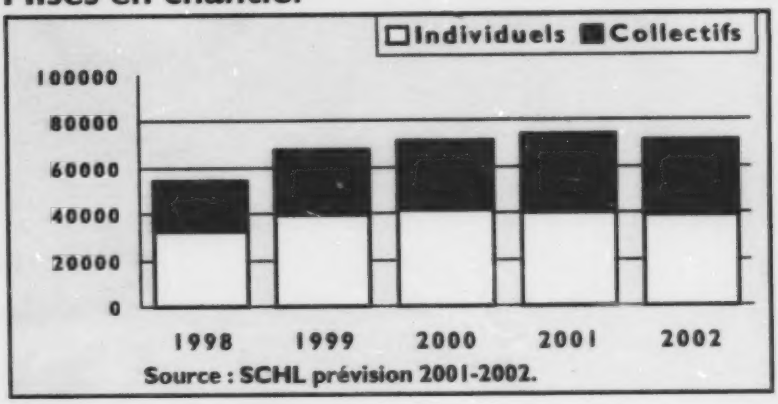
Plafonnement des mises en chantier à des niveaux élevés

Les constructeurs d'habitations demeurent occupés malgré le ralentissement économique aux États-Unis et l'incertitude qui s'ensuit dans l'industrie automobile ontarienne. La demande de maisons a été soutenue par la progression de l'immigration, l'affaiblissement des taux d'intérêt et la fébrilité des consommateurs.

Le secteur de l'habitation continuera d'afficher une bonne performance. Les mises en chantier augmenteront graduellement cette année avant de diminuer lentement en 2002. Même si le nombre de mises en chantier demeurera élevé, il n'atteindra pas le sommet enregistré durant la forte expansion des années 1980. La principale raison de ce fléchissement est que les membres de la génération du baby-boom, qui étaient des acheteurs de maison très actifs à la fin des années 1980, sont arrivés à un âge où la plupart d'entre eux possèdent déjà une maison.

Selon le cumul annuel à ce jour, le nombre des mises en chantier dépasse celui de l'an dernier. Cette hausse est attribuable aux copropriétés et aux autres logements collectifs de type propriétaire-occupant.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

La demande de logements dépend principalement de facteurs économiques et démographiques. Sur le plan économique, même si la création d'emplois a connu de légères turbulences, les niveaux d'emploi relevés en mai étaient aussi élevés qu'auparavant. De même, les indicateurs économiques avancés s'appliquant à la province sont contradictoires. Certains sont en baisse, ce qui signifie que moins d'emplois seront créés durant le reste de l'année. Le fléchissement de la croissance économique se répercutera avec un certain retard sur le secteur de l'habitation et se fera vraisemblablement sentir au début de l'année prochaine.

Sur le plan démographique, l'immigration stimule la demande de logements. L'an dernier, le Canada a dépassé ses objectifs en matière d'immigration, et la part du lion est allée à l'Ontario. Selon les données provisoires sur l'immigration en Ontario, le nombre des immigrants a augmenté du tiers environ jusqu'à présent.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les marchés de la revente sont actifs, et ils offrent d'excellentes possibilités aux personnes qui vendent leur habitation actuelle pour acheter une propriété neuve. Les mises en chantier demeureront élevées mais légèrement inférieures au niveau de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme les prix montent, les logements collectifs constituent une solution de rechange moins coûteuse aux maisons individuelles. Les mises en chantier de logements collectifs grimperont d'un dixième cette année, puis fléchiront l'an prochain. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des maisons en rangée et des appartements en copropriété destinés à des propriétaires-occupants.

Reventes: Dans la majeure partie de la province, les marchés de la revente sont actifs. Les ventes de maisons demeureront élevées. Les accédants à la propriété seront nombreux en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et du resserrement des marchés locatifs. Les acheteurs à un cran supérieur seront encouragés par l'augmentation de leur avoir propre.

Prix: Nous nous attendons à une hausse de prix supérieure au taux d'inflation général. Les indicateurs avancés relatifs aux prix, comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions, révèlent que les marchés de la revente sont tendus dans la plupart des régions.

Regard sur L'IMMIGRATION

L'augmentation de la population est le facteur déterminant de la demande de logements. De faibles taux de natalité et une population vieillissante contribuent moins à l'accroissement de la population que l'immigration. Le nombre d'immigrants a considérablement augmenté cette année. Les réseaux sociaux et ethniques qui se sont tissés en Ontario ont attiré les trois cinquièmes des personnes qui sont arrivées au Canada.

Voici quelques-unes des principales caractéristiques des immigrants. Ils sont généralement plus jeunes que la moyenne des personnes nées au Canada. Beaucoup ont fait des études. Ils ont tendance à s'installer tout d'abord dans de grands centres urbains et à louer un logement. En moyenne, ils achètent leur première maison quatre ans plus tard que les personnes nées au Canada.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

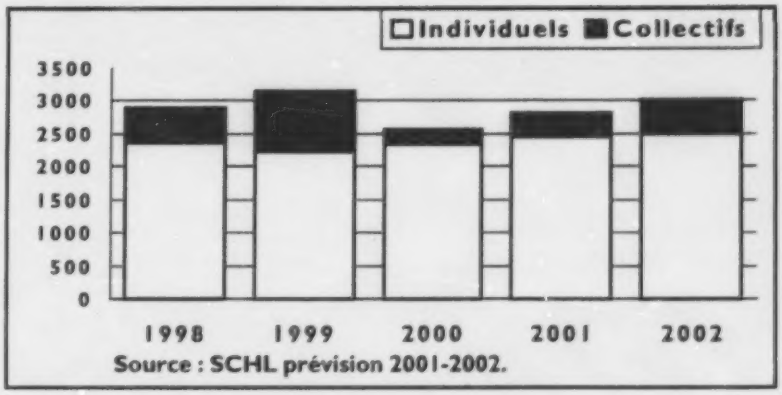
Aperçu

Augmentation des mises en chantier favorisée par une croissance économique soutenue

Les mises en chantier feront un bond cette année et progresseront encore en 2002. Le nombre annuel des mises en chantier sera légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Les perspectives du marché de l'habitation reflètent la croisssance soutenue de l'economie et des tendances favorables en matière de création d'emplois et de migration.

Le secteur des services est à l'origine de plus des deux tiers de la production et d'environ les trois quarts des emplois. Comparativement aux industries de production de biens, le secteur des services est moins sensible aux fluctuations de l'activité économique en général. Même si le nombre des emplois dans les industries de production de biens a fléchi de 2,4 % durant les cinq premiers mois de l'année, comparativement à la même période l'an dernier, le nombre total des emplois a progressé de 1 %, grâce à une croissance de 2,2 % des emplois dans le secteur des services.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le marché du travail continuera de se resserrer, ce qui entraînera une pénurie de travailleurs spécialisés dans les principales industries. La hausse des salaires qui s'ensuivra devrait avoir un effet bénéfique sur la demande d'habitations neuves et existantes.

De janvier à mai, le salaire hebdomadaire moyen a progressé de 3,7 % par rapport à la même période l'an dernier. À **Winnipeg,** la hausse des salaires a été plus forte que dans le reste de la province.

Au cours des deux dernières années, l'augmentation du nombre des immigrants venant de l'étranger a compensé les pertes attribuables à la migration interprovinciale. En 2001 et en 2002, la migration nette annuelle devrait être supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire sur le marché de la revente sera bénéfique pour le marché du neuf. Cette année et l'an prochain, nous nous attendons à un accroissement modéré des mises en chantier de maisons individuelles. La production atteindra son niveau le plus élevé depuis 1990.

Mises en chantier, logements collectifs: Après être tombées à leur plus bas niveau en 2000, les mises en chantier de logements collectifs devraient remonter. La majeure partie de la demande de logements collectifs proviendra du marché de la location viagère qui répond aux besoins des personnes de 55 ans et plus. Près des deux tiers de ces logements seront construits à **Winnipeg**.

Reventes: Le marché de la revente continue à tirer profit de la faiblesse des taux hypothécaires et de la vigueur du marché de l'emploi. Les ventes S.I.A. devraient progresser en 2001 et se stabiliser l'an prochain. Près de 90 % de ces ventes seront conclues dans la ville de **Winnipeg** et en périphérie.

Prix: Au Manitoba, le marché de la revente demeure l'un des plus abordables du pays. Cependant, le nombre accru d'habitations nouvellement construites, destinées aux acheteurs à un cran supérieur et mises sur le marché par l'entremise du S.I.A., fera grimper le prix moyen des maisons existantes au cours des deux prochaines années.

Regard sur les MARCHÉS RURAUX

Après être tombée à 14 % en 1984, la proportion des maisons individuelles mises en chantier dans les régions rurales de la province s'est accrue. En effet, au cours des cinq dernières années, un peu plus de 40% des maisons individuelles neuves ont été construites dans les centres ayant moins de 10 000 habitants. Durant la même période, environ 25 % des logements collectifs mis en chantier l'ont été dans ces centres.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

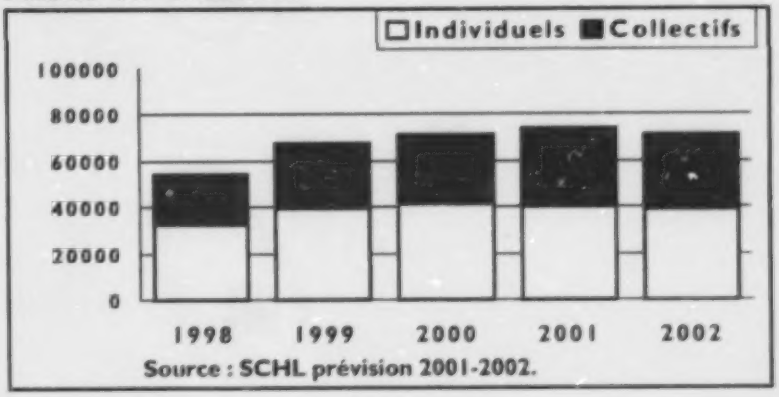
Plafonnement des mises en chantier à des niveaux élevés

Les constructeurs d'habitations demeurent occupés malgré le ralentissement économique aux États-Unis et l'incertitude qui s'ensuit dans l'industrie automobile ontarienne. La demande de maisons a été soutenue par la progression de l'immigration, l'affaiblissement des taux d'intérêt et la fébrilité des consommateurs.

Le secteur de l'habitation continuera d'afficher une bonne performance. Les mises en chantier augmenteront graduellement cette année avant de diminuer lentement en 2002. Même si le nombre de mises en chantier demeurera élevé, il n'atteindra pas le sommet enregistré durant la forte expansion des années 1980. La principale raison de ce fléchissement est que les membres de la génération du baby-boom, qui étaient des acheteurs de maison très actifs à la fin des années 1980, sont arrivés à un âge où la plupart d'entre eux possèdent déjà une maison.

Selon le cumul annuel à ce jour, le nombre des mises en chantier dépasse celui de l'an dernier. Cette hausse est attribuable aux copropriétés et aux autres logements collectifs de type propriétaire-occupant.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

La demande de logements dépend principalement de facteurs économiques et démographiques. Sur le plan économique, même si la création d'emplois a connu de légères turbulences, les niveaux d'emploi relevés en mai étaient aussi élevés qu'auparavant. De même, les indicateurs économiques avancés s'appliquant à la province sont contradictoires. Certains sont en baisse, ce qui signifie que moins d'emplois seront créés durant le reste de l'année. Le fléchissement de la croissance économique se répercutera avec un certain retard sur le secteur de l'habitation et se fera vraisemblablement sentir au début de l'année prochaine.

Sur le plan démographique, l'immigration stimule la demande de logements. L'an dernier, le Canada a dépassé ses objectifs en matière d'immigration, et la part du lion est allée à l'Ontario. Selon les données provisoires sur l'immigration en Ontario, le nombre des immigrants a augmenté du tiers environ jusqu'à présent.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les marchés de la revente sont actifs, et ils offrent d'excellentes possibilités aux personnes qui vendent leur habitation actuelle pour acheter une propriété neuve. Les mises en chantier demeureront élevées mais légèrement inférieures au niveau de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme les prix montent, les logements collectifs constituent une solution de rechange moins coûteuse aux maisons individuelles. Les mises en chantier de logements collectifs grimperont d'un dixième cette année, puis fléchiront l'an prochain. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des maisons en rangée et des appartements en copropriété destinés à des propriétaires-occupants.

Reventes: Dans la majeure partie de la province, les marchés de la revente sont actifs. Les ventes de maisons demeureront élevées. Les accédants à la propriété seront nombreux en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et du resserrement des marchés locatifs. Les acheteurs à un cran supérieur seront encouragés par l'augmentation de leur avoir propre.

Prix: Nous nous attendons à une hausse de prix supérieure au taux d'inflation général. Les indicateurs avancés relatifs aux prix, comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions, révèlent que les marchés de la revente sont tendus dans la plupart des régions.

Regard sur L'IMMIGRATION

L'augmentation de la population est le facteur déterminant de la demande de logements. De faibles taux de natalité et une population vieillissante contribuent moins à l'accroissement de la population que l'immigration. Le nombre d'immigrants a considérablement augmenté cette année. Les réseaux sociaux et ethniques qui se sont tissés en Ontario ont attiré les trois cinquièmes des personnes qui sont arrivées au Canada.

Voici quelques-unes des principales caractéristiques des immigrants. Ils sont généralement plus jeunes que la moyenne des personnes nées au Canada. Beaucoup ont fait des études. Ils ont tendance à s'installer tout d'abord dans de grands centres urbains et à louer un logement. En moyenne, ils achètent leur première maison quatre ans plus tard que les personnes nées au Canada.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

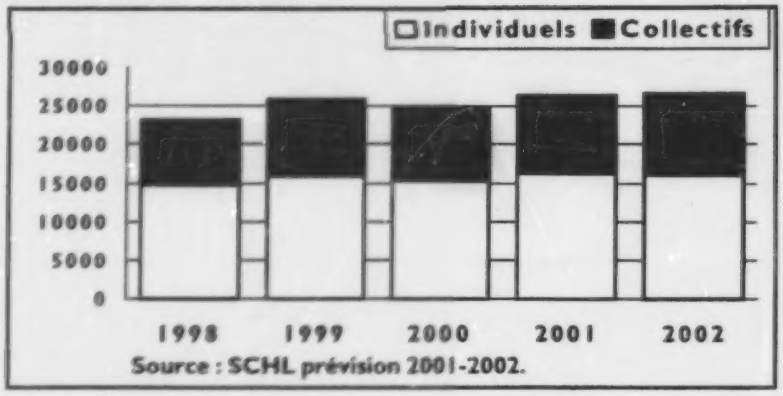
La construction résidentielle résistera bien au ralentissement économique

La construction résidentielle sera en croissance cette année et l'an prochain. La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des derniers trimestres et l'épuisement graduel du nombre de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront cette hausse.

Au Québec, l'impact du ralentissement de l'économie nord-américaine sera moins important qu'au début des années 90, étant donné que la province exporte davantage de produits moins sensibles au ralentissement actuel. Les baisses d'impôts sur le revenu contribueront également à amortir le choc du recul économique. Nous prévoyons un taux de croissance du PIB de 2,7 % en 2001 et de 3 % en 2002.

La création d'emplois demeurera positive pour les prochaines années mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage se stabilisera à 8,4 % en 2001, pour ensuite descendre à 8,2 % en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Selon l'enquête SCHL d'octobre 2000, le marché locatif au Québec affiche un taux d'inoccupation de 2,2 %. Dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**), la proportion de logements vacants est sous la barre des 2 %, et on s'attend encore à une diminution pour 2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible stock de maisons neuves et existantes inoccupées, la bonne tenue de l'emploi, la hausse du revenu disponible et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction neuve. Ces conditions permettront aux mises en chantier d'atteindre 16 200 unités cette année et 16 100 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le faible taux d'inoccupation observé au Québec sera un incitatif important aux mises en chantier de logements multiples. Le marché des résidences pour personnes âgées a également la cote auprès des investisseurs, et cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population. Grâce au marché dynamique des copropriétés à **Montréal**, les mises en chantier de ce type d'habitation culmineront en 2001 avant de ralentir l'an prochain.

Reventes: Le nombre de propriétés à vendre est en baisse, et la pression se fait de plus en plus sentir sur les prix. Les ventes seront encore à la hausse cette année et ne baisseront que marginalement en 2002 suite à la croissance de l'emploi plus modérée et au choix plus restreint sur le marché existant. Ici aussi, les faibles taux hypothécaires inciteront les ménages locataires à devenir propriétaires.

Prix: Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons existantes qui augmentera de 4,7 % cette année et de 4,3 % en 2002.

Regard sur la CONSTRUCTION HAUT DE GAMME À MONTRÉAL

Les deuxième et troisième acheteurs continueront d'être très actifs sur le marché du neuf. En particulier, ils alimenteront le marché de la maison individuelle haut de gamme (200 000 $ et plus) dont l'essor est considérable depuis trois ans.

Cette tendance des acheteurs à demander des propriétés plus luxueuses se poursuivra encore cette année. Ainsi, la maison individuelle de plus de 200 000 $ devrait accaparer environ 80 % de l'activité sur l'île de Montréal et 25 % de l'activité en banlieue.

De façon générale, ce créneau de marché offre des marges bénéficiaires plus intéressantes aux constructeurs, puisque les clients choisissent plus d'options et sont prêts à payer plus cher pour obtenir luxe et qualité.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

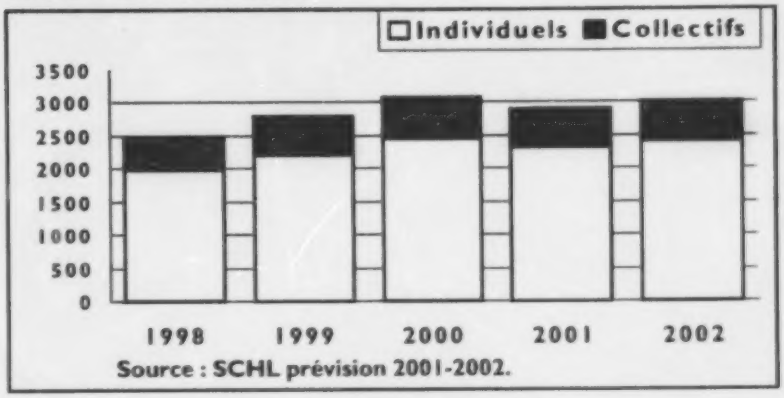
Période de transition pour l'économie provinciale

2001 représente une période de transition pour l'économie provinciale. Tandis que la nouvelle économie continue de générer une certaine croissance, les industries traditionnelles doivent s'adapter aux conditions économiques actuelles. Le ralentissement de l'activité des mégaprojets ainsi que l'affaiblissement de l'économie américaine freineront la croissance économique cette année. À long terme, les perspectives économiques continueront de s'améliorer grâce aux investissements passés et actuels dans l'infrastructure énergétique et dans celle destinée aux transports. Les exportations vers les États-Unis devraient également regrimper l'an prochain, à mesure que l'économie américaine s'améliorera. Nous prévoyons que la croissance du PIB diminuera cette année, avant de reprendre en 2002.

Cette année et l'an prochain, la croissance de l'emploi ne suivra pas le même rythme que celui établi l'an dernier. Même si nous nous attendons à ce que les conditions économiques s'améliorent plus tard cette année, la progression des emplois ralentira, en rythme annuel, pour atteindre approximativement 1 % en 2001 et en 2002. Comme la main-d'œuvre devrait augmenter aussi d'environ 1 % par année, le taux de chômage se stabilisera à près de 10 %.

La demande de travailleurs dans les secteurs des technologies de l'information et des services attirera de nouveaux ménages aux régions de **Saint John**, de **Moncton** et de **Fredericton**. La migration permettra à la demande de logements locatifs et de maisons neuves de se maintenir.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'hiver rigoureux a ralenti la construction de logements individuels. Les mises en chantier devraient reprendre durant le second semestre de l'année, mais leur nombre diminuera malgré tout d'environ 5 %. Les constructeurs devront attendre jusqu'en 2002 pour que le nombre des mises en chantier s'approche du total de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs devraient fléchir cette année, puis augmenter légèrement en 2002. Les taux d'inoccupation ont presque atteint leur niveau le plus bas à **Saint John**, à **Moncton** et à **Fredericton**, mais en ce moment, cela ne suffit pas à convaincre les promoteurs que la demande est suffisante pour construire plus d'habitations que le nombre prévu en 2001.

Reventes : Un début d'année au ralenti dans le secteur de la construction résidentielle ainsi qu'une forte demande de maisons individuelles ont fait en sorte que, jusqu'à présent cette année, les ventes de propriétés inscrites au S.I.A. ont dépassé les prévisions. Nous nous attendons à ce que les ventes conclues cette année atteignent le niveau record établi l'an dernier.

Prix : Cette année et l'an prochain, la vigueur de la demande et le nombre limité d'inscriptions feront monter les prix de façon constante et modérée.

Regard sur SAINT JOHN

Au cours des cinq dernières années, peu de logements locatifs ont été construits à Saint John. Les promoteurs ont surtout transformé d'anciens immeubles d'appartements et des bâtiments commerciaux vides en ensembles d'habitation haut de gamme. L'attrait accru de ces immeubles a permis de réduire le taux d'inoccupation à Saint John, lequel est passé d'un sommet de 9,1 %, en 1996, à un niveau sans précédent de 3,4 % en 2000.

La rareté des immeubles susceptibles d'être transformés, ainsi que la demande soutenue et l'offre limitée de logements locatifs disponibles vont maintenant inciter les promoteurs à construire des immeubles locatifs. Cette année encore, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles, mais augmenteront au cours des prochaines années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La construction résidentielle résistera bien au ralentissement économique

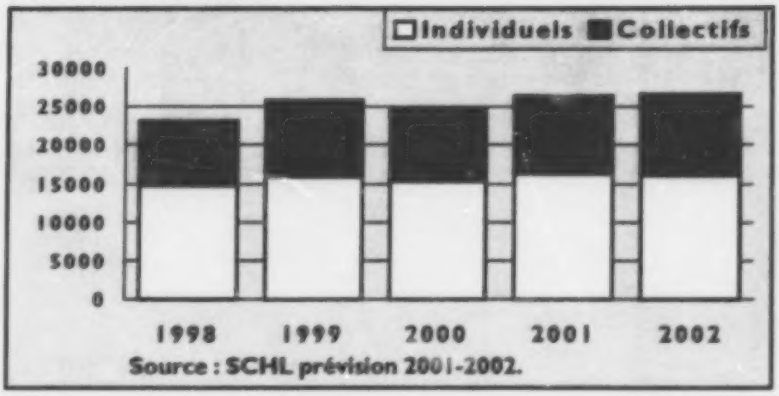
La construction résidentielle sera en croissance cette année et l'an prochain. La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des derniers trimestres et l'épuisement graduel du nombre de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront cette hausse.

Au Québec, l'impact du ralentissement de l'économie nord-américaine sera moins important qu'au début des années 90, étant donné que la province exporte davantage de produits moins sensibles au ralentissement actuel. Les baisses d'impôts sur le revenu contribueront également à amortir le choc du recul économique. Nous prévoyons un taux de croissance du PIB de 2,7 % en 2001 et de 3 % en 2002.

La création d'emplois demeurera positive pour les prochaines années mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage se stabilisera à 8,4 % en 2001, pour ensuite descendre à 8,2 % en 2002.

Selon l'enquête SCHL d'octobre 2000, le marché locatif au Québec affiche un taux d'inoccupation de 2,2 %. Dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**), la proportion de logements vacants est sous la barre des 2 %, et on s'attend encore à une diminution pour 2001.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible stock de maisons neuves et existantes inoccupées, la bonne tenue de l'emploi, la hausse du revenu disponible et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction neuve. Ces conditions permettront aux mises en chantier d'atteindre 16 200 unités cette année et 16 100 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le faible taux d'inoccupation observé au Québec sera un incitatif important aux mises en chantier de logements multiples. Le marché des résidences pour personnes âgées a également la cote auprès des investisseurs, et cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population. Grâce au marché dynamique des copropriétés à **Montréal**, les mises en chantier de ce type d'habitation culmineront en 2001 avant de ralentir l'an prochain.

Reventes: Le nombre de propriétés à vendre est en baisse, et la pression se fait de plus en plus sentir sur les prix. Les ventes seront encore à la hausse cette année et ne baisseront que marginalement en 2002 suite à la croissance de l'emploi plus modérée et au choix plus restreint sur le marché existant. Ici aussi, les faibles taux hypothécaires inciteront les ménages locataires à devenir propriétaires.

Prix: Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons existantes qui augmentera de 4,7 % cette année et de 4,3 % en 2002.

Regard sur la CONSTRUCTION HAUT DE GAMME À MONTRÉAL

Les deuxième et troisième acheteurs continueront d'être très actifs sur le marché du neuf. En particulier, ils alimenteront le marché de la maison individuelle haut de gamme (200 000 $ et plus) dont l'essor est considérable depuis trois ans.

Cette tendance des acheteurs à demander des propriétés plus luxueuses se poursuivra encore cette année. Ainsi, la maison individuelle de plus de 200 000 $ devrait accaparer environ 80 % de l'activité sur l'île de Montréal et 25 % de l'activité en banlieue.

De façon générale, ce créneau de marché offre des marges bénéficiaires plus intéressantes aux constructeurs, puisque les clients choisissent plus d'options et sont prêts à payer plus cher pour obtenir luxe et qualité.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

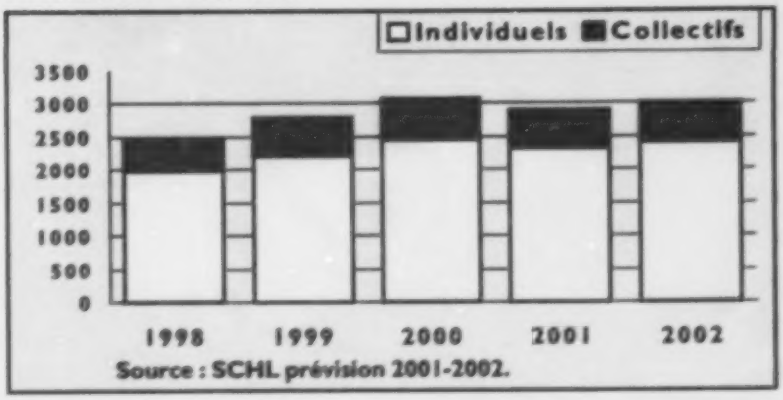
Période de transition pour l'économie provinciale

2001 représente une période de transition pour l'économie provinciale. Tandis que la nouvelle économie continue de générer une certaine croissance, les industries traditionnelles doivent s'adapter aux conditions économiques actuelles. Le ralentissement de l'activité des mégaprojets ainsi que l'affaiblissement de l'économie américaine freineront la croissance économique cette année. À long terme, les perspectives économiques continueront de s'améliorer grâce aux investissements passés et actuels dans l'infrastructure énergétique et dans celle destinée aux transports. Les exportations vers les États-Unis devraient également regrimper l'an prochain, à mesure que l'économie américaine s'améliorera. Nous prévoyons que la croissance du PIB diminuera cette année, avant de reprendre en 2002.

Cette année et l'an prochain, la croissance de l'emploi ne suivra pas le même rythme que celui établi l'an dernier. Même si nous nous attendons à ce que les conditions économiques s'améliorent plus tard cette année, la progression des emplois ralentira, en rythme annuel, pour atteindre approximativement 1 % en 2001 et en 2002. Comme la main-d'œuvre devrait augmenter aussi d'environ 1 % par année, le taux de chômage se stabilisera à près de 10 %.

La demande de travailleurs dans les secteurs des technologies de l'information et des services attirera de nouveaux ménages aux régions de **Saint John**, de **Moncton** et de **Fredericton**. La migration permettra à la demande de logements locatifs et de maisons neuves de se maintenir.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'hiver rigoureux a ralenti la construction de logements individuels. Les mises en chantier devraient reprendre durant le second semestre de l'année, mais leur nombre diminuera malgré tout d'environ 5 %. Les constructeurs devront attendre jusqu'en 2002 pour que le nombre des mises en chantier s'approche du total de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs devraient fléchir cette année, puis augmenter légèrement en 2002. Les taux d'inoccupation ont presque atteint leur niveau le plus bas à **Saint John**, à **Moncton** et à **Fredericton**, mais en ce moment, cela ne suffit pas à convaincre les promoteurs que la demande est suffisante pour construire plus d'habitations que le nombre prévu en 2001.

Reventes : Un début d'année au ralenti dans le secteur de la construction résidentielle ainsi qu'une forte demande de maisons individuelles ont fait en sorte que, jusqu'à présent cette année, les ventes de propriétés inscrites au S.I.A. ont dépassé les prévisions. Nous nous attendons à ce que les ventes conclues cette année atteignent le niveau record établi l'an dernier.

Prix : Cette année et l'an prochain, la vigueur de la demande et le nombre limité d'inscriptions feront monter les prix de façon constante et modérée.

Regard sur SAINT JOHN

Au cours des cinq dernières années, peu de logements locatifs ont été construits à Saint John. Les promoteurs ont surtout transformé d'anciens immeubles d'appartements et des bâtiments commerciaux vides en ensembles d'habitation haut de gamme. L'attrait accru de ces immeubles a permis de réduire le taux d'inoccupation à Saint John, lequel est passé d'un sommet de 9,1 %, en 1996, à un niveau sans précédent de 3,4 % en 2000.

La rareté des immeubles susceptibles d'être transformés, ainsi que la demande soutenue et l'offre limitée de logements locatifs disponibles vont maintenant inciter les promoteurs à construire des immeubles locatifs. Cette année encore, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles, mais augmenteront au cours des prochaines années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

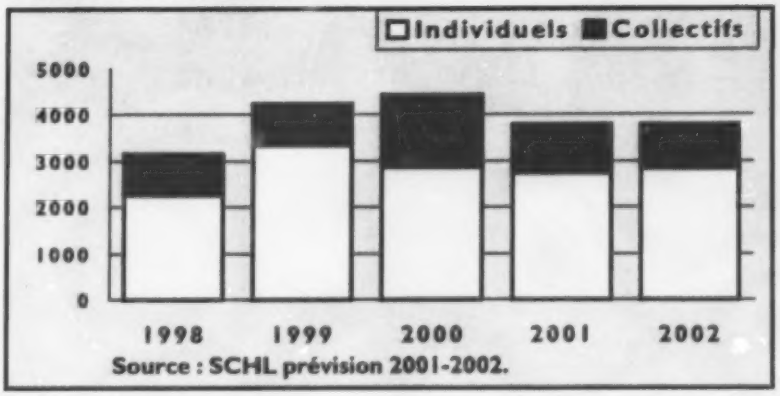
Aperçu

Affaiblissement prévu du marché de l'habitation et de l'économie

Malgré la faiblesse de la croissance économique et des gains d'emplois jusqu'à présent en 2001, les consommateurs demeurent confiants, comme le démontrent la progression des ventes au détail et la vigueur imprévue des ventes de maisons existantes. Cependant, à mesure que le ralentissement des secteurs de la fabrication, du tourisme et du commerce s'étendra à d'autres segments du secteur des services, durant le deuxième semestre de l'année, la confiance des consommateurs et l'activité sur le marché de l'habitation devraient diminuer.

Le ralentissement de l'économie américaine contribuera à l'affaiblissement des principaux secteurs, comme le tourisme et l'exportation. Nous nous attendons à un ralentissement de la croissance économique cette année et à un début de reprise l'an prochain, parallèlement avec l'expansion des économies nord-américaines. La croissance de l'emploi devrait suivre la même évolution : un ralentissement important cette année et une certaine amélioration l'an prochain.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Après deux années de forte croissance, le nombre de mises en chantier devrait diminuer cette année et se stabiliser l'an prochain. La baisse des mises en chantier sera principalement attribuable au fléchissement de la construction de logements collectifs. Après avoir atteint un niveau record depuis 1991, les mises en chantier de logements collectifs retomberont à des niveaux plus proches de la moyenne

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Contre toute attente, les mises en chantier ont été faibles jusqu'à présent cette année, car les constructeurs ont du mal à adapter leurs produits aux besoins d'un nombre croissant d'accédants à la propriété, en raison des coûts élevés. Malgré une reprise prévue durant le troisième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer de nouveau en 2001, mais moins que l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: La chute des taux hypothécaires et la hausse des loyers attirent davantage d'accédants à la propriété sur le marché, ce qui, de concert avec la réduction de la migration nette, a freiné la demande sur le marché locatif. Par ailleurs, puisque de nombreux immeubles d'appartements et ensembles de logements en copropriété mis en chantier durant le second semestre de l'an 2000 ne sont toujours pas terminés, moins de promoteurs pensent que c'est le bon moment de construire de nouveaux ensembles d'habitation. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs sont en voie de fléchir du tiers par rapport à l'an dernier.

Reventes: Malgré la pénurie persistante de maisons existantes à vendre et la hausse continue du prix moyen supérieure au taux d'inflation, les ventes S.I.A. ont été très bonnes jusqu'ici en 2001. Nous prévoyons toujours un ralentissement considérable de l'activité durant le second semestre de l'année et, à la fin de l'année, les ventes devraient atteindre le même niveau que l'an dernier.

Prix: Jusqu'à présent cette année, malgré un nombre croissant d'accédants à la propriété actifs sur le marché, la forte demande et l'offre limitée de maisons à vendre ont permis aux prix de rester fermes. Toutefois, la hausse du prix moyen devrait fléchir à mesure que l'année avancera. Nous nous attendons à une augmentation bien inférieure à celle observée en 2000, mais tout de même supérieure au taux d'inflation.

Regard sur les COPROPRIÉTÉS

Marché établi et en expansion

Au cours des deux dernières années, les ventes de copropriétés existantes et la construction de nouveaux ensembles de logements en copropriété se sont accrues considérablement en Nouvelle-Écosse. Les conditions actuelles, favorables aux vendeurs, encouragent les ménages sans enfants et les retraités à vendre leur maison, tandis que les marchés locatifs tendus persuadent les membres de la génération du baby-boom d'acheter un appartement ou une maison en rangée haut de gamme plutôt que de louer.

Comme la demande est déterminée principalement par les membres de la génération du baby-boom, les habitations spacieuses et luxueuses situées dans des emplacements privilégiés, comme le centre-ville de Halifax, Chester et Wolfville, demeureront très populaires au cours des deux prochaines années.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

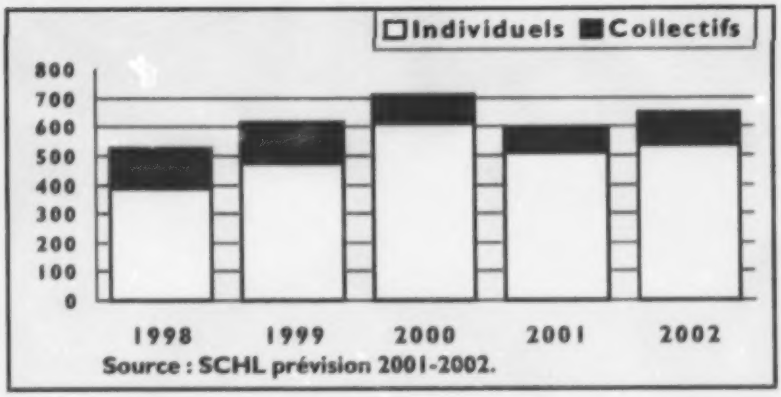
Aperçu

Stabilité prévue de la croissance économique

Après une croissance extraordinaire de l'emploi et de l'activité économique en 2000, nous nous attendons à un essor plus modéré en 2001. L'Île continuera de tirer profit de la diversification économique, particulièrement dans les secteurs des communications et de l'aérospatiale, qui sont en pleine expansion. Le montant des exportations devrait demeurer stable, car celles-ci sont soutenues par la faible valeur du dollar canadien, et ce, malgré le refroidissement de l'activité économique aux États-Unis. Comme les économies canadienne et américaine ralentissent, nous nous attendons à ce que la croissance économique de l'Î.-P.-É. tombe de 4 %, l'an dernier, à 2,3 %, cette année, puis à ce qu'elle augmente légèrement en 2002, à mesure que l'économie nord-américaine commencera à se redresser.

La population active devrait s'accroître parce que davantage d'insulaires cherchent des emplois et que la migration nette demeure positive. Nous prévoyons qu'en 2001 la croissance de la population active correspondra à celle de l'emploi, ce qui permettra au taux de chômage de se stabiliser. Nous nous attendons à ce que le taux de chômage fléchisse en 2002, car les gains d'emplois dépasseront l'accroissement de la population active.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le dynamisme découlant de la vigueur des mises en chantier en 2000 fera en sorte que celles-ci demeurent à un niveau très supérieur aux moyennes historiques. Par suite du ralentissement économique, nous nous attendons à ce que le nombre des mises en chantier diminue cette année et augmente légèrement en 2002. Malgré le recul enregistré en 2001, le nombre des mises en chantier représentera tout de même le troisième résultat en importance depuis les dix dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, les mises en chantier ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1988. Comme leur nombre diminue dans les régions rurales de la province, les mises en chantier devraient tomber à 510 et à 535 en 2001 et en 2002, respectivement. Ces chiffres constituent tout de même les deuxième et troisième résultats en importance depuis 1988.

Mises en chantier, logement collectifs: Bien que le marché locatif soit tendu à **Charlottetown** et à **Summerside**, nous ne prévoyons pas d'augmentation substantielle des mises en chantier de logements collectifs durant la période visée par les prévisions, car les promoteurs ne sont pas sûrs de l'ampleur de la demande. Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait fléchir en 2001, avant de remonter légèrement en 2002.

Reventes: La demande de maisons existantes est forte, comme le démontre la progression extraordinaire des ventes S.I.A. d'une année à l'autre, et ce, depuis 1995. L'an dernier, les ventes ont atteint un niveau record. La tendance à la hausse devrait se maintenir en 2001, puis les ventes devraient diminuer légèrement en 2002.

Prix: La forte demande de maisons existantes, particulièrement dans la région de **Charlottetown**, ainsi que la pénurie d'habitations à vendre à un prix abordable feront en sorte que le prix moyen des maisons existantes continuera de monter à un rythme modéré.

Regard sur la CONSTRUCTION

Vigueur soutenue des investissements commerciaux

On assistera bientôt sur l'Île au début des travaux de construction de deux importants bâtiments à vocation commerciale. À Charlottetown, la construction du nouveau Atlantic Technology Centre, évalué à 20,4 millions de dollars, devrait commencer bientôt. Ce centre sera conçu de manière à attirer et à retenir les entreprises spécialisées dans les technologies de l'information. De plus, à Summerside, les travaux de construction d'un nouvel établissement de soins de santé (East Prince Health Facility), évalué à plus de 50 millions de dollars, va débuter sous peu. Il s'agit du plus important investissement jamais effectué par la province dans le secteur de la santé.

Grâce à ces deux projets, d'énormes sommes d'argent seront injectées dans les économies locales, et cela devrait continuer de stimuler les marchés de l'habitation de Charlottetown et de Summerside.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

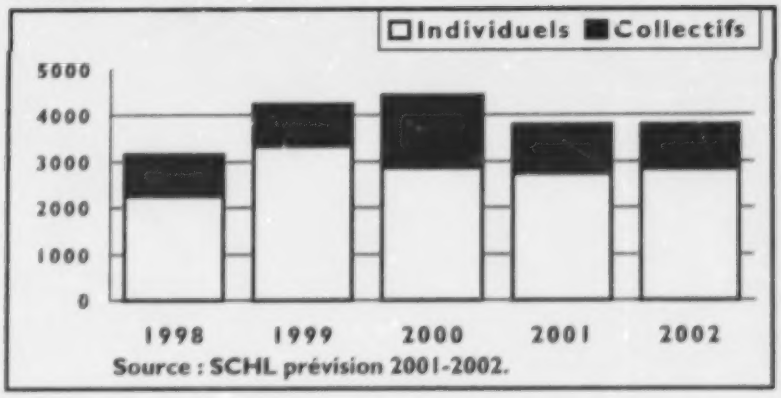
Affaiblissement prévu du marché de l'habitation et de l'économie

Malgré la faiblesse de la croissance économique et des gains d'emplois jusqu'à présent en 2001, les consommateurs demeurent confiants, comme le démontrent la progression des ventes au détail et la vigueur imprévue des ventes de maisons existantes. Cependant, à mesure que le ralentissement des secteurs de la fabrication, du tourisme et du commerce s'étendra à d'autres segments du secteur des services, durant le deuxième semestre de l'année, la confiance des consommateurs et l'activité sur le marché de l'habitation devraient diminuer.

Le ralentissement de l'économie américaine contribuera à l'affaiblissement des principaux secteurs, comme le tourisme et l'exportation. Nous nous attendons à un ralentissement de la croissance économique cette année et à un début de reprise l'an prochain, parallèlement avec l'expansion des économies nord-américaines. La croissance de l'emploi devrait suivre la même évolution : un ralentissement important cette année et une certaine amélioration l'an prochain.

Après deux années de forte croissance, le nombre de mises en chantier devrait diminuer cette année et se stabiliser l'an prochain. La baisse des mises en chantier sera principalement attribuable au fléchissement de la construction de logements collectifs. Après avoir atteint un niveau record depuis 1991, les mises en chantier de logements collectifs retomberont à des niveaux plus proches de la moyenne

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Contre toute attente, les mises en chantier ont été faibles jusqu'à présent cette année, car les constructeurs ont du mal à adapter leurs produits aux besoins d'un nombre croissant d'accédants à la propriété, en raison des coûts élevés. Malgré une reprise prévue durant le troisième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer de nouveau en 2001, mais moins que l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: La chute des taux hypothécaires et la hausse des loyers attirent davantage d'accédants à la propriété sur le marché, ce qui, de concert avec la réduction de la migration nette, a freiné la demande sur le marché locatif. Par ailleurs, puisque de nombreux immeubles d'appartements et ensembles de logements en copropriété mis en chantier durant le second semestre de l'an 2000 ne sont toujours pas terminés, moins de promoteurs pensent que c'est le bon moment de construire de nouveaux ensembles d'habitation. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs sont en voie de fléchir du tiers par rapport à l'an dernier.

Reventes: Malgré la pénurie persistante de maisons existantes à vendre et la hausse continue du prix moyen supérieure au taux d'inflation, les ventes S.I.A. ont été très bonnes jusqu'ici en 2001. Nous prévoyons toujours un ralentissement considérable de l'activité durant le second semestre de l'année et, à la fin de l'année, les ventes devraient atteindre le même niveau que l'an dernier.

Prix: Jusqu'à présent cette année, malgré un nombre croissant d'accédants à la propriété actifs sur le marché, la forte demande et l'offre limitée de maisons à vendre ont permis aux prix de rester fermes. Toutefois, la hausse du prix moyen devrait fléchir à mesure que l'année avancera. Nous nous attendons à une augmentation bien inférieure à celle observée en 2000, mais tout de même supérieure au taux d'inflation.

Regard sur les COPROPRIÉTÉS

Marché établi et en expansion

Au cours des deux dernières années, les ventes de copropriétés existantes et la construction de nouveaux ensembles de logements en copropriété se sont accrues considérablement en Nouvelle-Écosse. Les conditions actuelles, favorables aux vendeurs, encouragent les ménages sans enfants et les retraités à vendre leur maison, tandis que les marchés locatifs tendus persuadent les membres de la génération du baby-boom d'acheter un appartement ou une maison en rangée haut de gamme plutôt que de louer.

Comme la demande est déterminée principalement par les membres de la génération du baby-boom, les habitations spacieuses et luxueuses situées dans des emplacements privilégiés, comme le centre-ville de Halifax, Chester et Wolfville, demeureront très populaires au cours des deux prochaines années.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

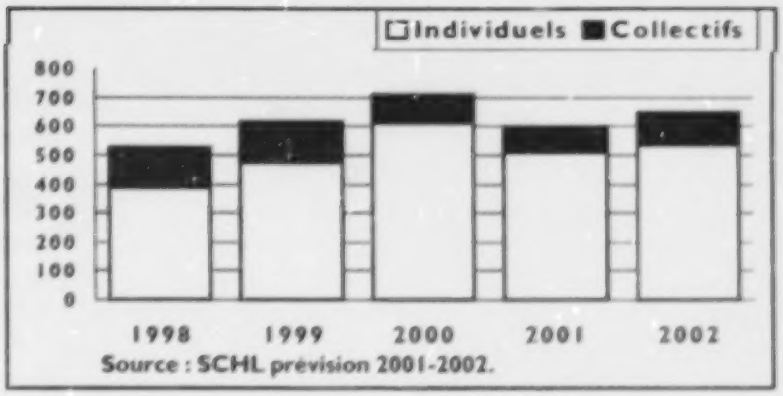
Aperçu

Stabilité prévue de la croissance économique

Après une croissance extraordinaire de l'emploi et de l'activité économique en 2000, nous nous attendons à un essor plus modéré en 2001. L'Île continuera de tirer profit de la diversification économique, particulièrement dans les secteurs des communications et de l'aérospatiale, qui sont en pleine expansion. Le montant des exportations devrait demeurer stable, car celles-ci sont soutenues par la faible valeur du dollar canadien, et ce, malgré le refroidissement de l'activité économique aux États-Unis. Comme les économies canadienne et américaine ralentissent, nous nous attendons à ce que la croissance économique de l'Î.-P.-É. tombe de 4 %, l'an dernier, à 2,3 %, cette année, puis à ce qu'elle augmente légèrement en 2002, à mesure que l'économie nord-américaine commencera à se redresser.

La population active devrait s'accroître parce que davantage d'insulaires cherchent des emplois et que la migration nette demeure positive. Nous prévoyons qu'en 2001 la croissance de la population active correspondra à celle de l'emploi, ce qui permettra au taux de chômage de se stabiliser. Nous nous attendons à ce que le taux de chômage fléchisse en 2002, car les gains d'emplois dépasseront l'accroissement de la population active.

Mises en chantier



Source : SCHL, prévision 2001-2002.

Le dynamisme découlant de la vigueur des mises en chantier en 2000 fera en sorte que celles-ci demeurent à un niveau très supérieur aux moyennes historiques. Par suite du ralentissement économique, nous nous attendons à ce que le nombre des mises en chantier diminue cette année et augmente légèrement en 2002. Malgré le recul enregistré en 2001, le nombre des mises en chantier représentera tout de même le troisième résultat en importance depuis les dix dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, les mises en chantier ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1988. Comme leur nombre diminue dans les régions rurales de la province, les mises en chantier devraient tomber à 510 et à 535 en 2001 et en 2002, respectivement. Ces chiffres constituent tout de même les deuxième et troisième résultats en importance depuis 1988.

Mises en chantier, logement collectifs: Bien que le marché locatif soit tendu à **Charlottetown** et à **Summerside**, nous ne prévoyons pas d'augmentation substantielle des mises en chantier de logements collectifs durant la période visée par les prévisions, car les promoteurs ne sont pas sûrs de l'ampleur de la demande. Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait fléchir en 2001, avant de remonter légèrement en 2002.

Revantes: La demande de maisons existantes est forte, comme le démontre la progression extraordinaire des ventes S.I.A. d'une année à l'autre, et ce, depuis 1995. L'an dernier, les ventes ont atteint un niveau record. La tendance à la hausse devrait se maintenir en 2001, puis les ventes devraient diminuer légèrement en 2002.

Prix: La forte demande de maisons existantes, particulièrement dans la région de **Charlottetown**, ainsi que la pénurie d'habitations à vendre à un prix abordable feront en sorte que le prix moyen des maisons existantes continuera de monter à un rythme modéré.

Regard sur la CONSTRUCTION

Vigueur soutenue des investissements commerciaux

On assistera bientôt sur l'Île au début des travaux de construction de deux importants bâtiments à vocation commerciale. A Charlottetown, la construction du nouveau Atlantic Technology Centre, évalué à 20,4 millions de dollars, devrait commencer bientôt. Ce centre sera conçu de manière à attirer et à retenir les entreprises spécialisées dans les technologies de l'information. De plus, à Summerside, les travaux de construction d'un nouvel établissement de soins de santé (East Prince Health Facility), évalué à plus de 50 millions de dollars, va débuter sous peu. Il s'agit du plus important investissement jamais effectué par la province dans le secteur de la santé.

Grâce à ces deux projets, d'énormes sommes d'argent seront injectées dans les économies locales, et cela devrait continuer de stimuler les marchés de l'habitation de Charlottetown et de Summerside.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

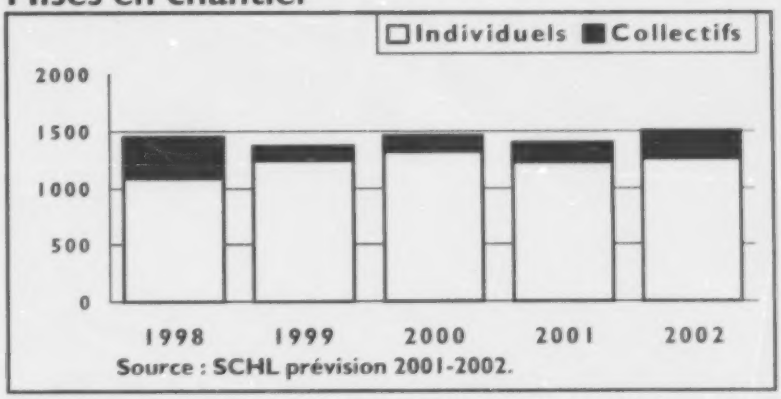
La production de pétrole et l'augmentation des revenus favorisent l'expansion économique

Malgré les retards subis par le projet Terra Nova, l'industrie pétrolière demeurera le principal moteur de la croissance économique, à moyen et à long terme. L'an prochain, la production d'Hibernia devrait atteindre sa limite annuelle de 66 millions de barils, comparativement à 53 millions de barils en 2000. Le début prévu du projet White Rose et le démarrage de la production dans les champs de pétrole de Garden Hill feront également grimper la production cette année et l'an prochain. Comme le projet Terra Nova devrait atteindre rapidement sa pleine capacité de production d'environ 45 millions de barils, nous prévoyons une accélération importante de l'essor économique en 2002. Par contre, nous avons revu à la baisse le taux de croissance prévu cette année, en raison des récentes compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe.

Après un arrêt de 18 mois, les discussions ont repris à la mi-juin, entre la province et la compagnie Inco Limited, en vue de l'exploitation du gisement de nickel de Voisey's Bay. Si l'on décidait d'aller de l'avant, nous risquerions de devoir hausser les prévisions relatives à l'activité économique et au marché de l'habitation.

Une forte progression des revenus stimulera les dépenses de consommation et générera encore des profits pour les entreprises de services. Le nombre d'emplois augmentera de 1 % cette année et de 1,5 % en 2002. La création d'emplois et la décentralisation des services gouvernementaux provinciaux devraient favoriser les marchés urbains du logement, à l'extérieur de St. John's. Par contre, les marchés ruraux demeureront faibles, car la population diminue et les compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe empêchent les achats de maisons.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'offre limitée de maisons existantes et l'augmentation des emplois et des revenus, particulièrement à **St. John's**, feront en sorte que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé. Bien que le beau temps ait permis aux constructeurs de rattraper le retard accumulé durant le pire hiver que la province ait connu jusqu'à présent, ils ne pourront pas compenser, d'ici la fin de 2001, les pertes subies plus tôt durant l'année. Par conséquent, les mises en chantier diminueront cette année, puis progresseront légèrement en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier devraient augmenter cette année et l'an prochain. Du milieu à la fin des années 1990, une émigration record a entraîné une surabondance de logements et freiné la construction de logements locatifs. Comme la plupart des logements locatifs vacants ont été transformés en copropriétés et comme la demande s'accroît, nous nous attendons à ce que la construction de logements locatifs progresse au cours des prochaines années. Puisque les coûts d'aménagement augmentent, les nouveaux logements seront plus chers, et ils seront destinés aux aînés et à la génération du baby-boom. Ces groupes, ainsi que les migrants à **St. John's**, stimuleront la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété, dont le prix variera de moyen à élevé.

Reventes: Le marché de la revente tient bon cette année. Les inscriptions de qualité demeurent rares, ce qui pousse une partie des acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. Les ventes S.I.A. devraient augmenter légèrement cette année et l'an prochain.

Prix: L'offre limitée et le déplacement continu des ventes vers les maisons plus chères entraîneront, cette année et l'an prochain, des hausses de prix constantes, mais modérées.

Regard sur ST. JOHN'S

Au cours des dernières années, le marché de l'habitation s'est considérablement raffermi dans le centre-ville de St. John's. Les reventes ont progressé de 8,8 % l'an dernier, et de près de 30 % depuis 1998. Par ailleurs, le prix moyen des maisons existantes a grimpé de 21 % depuis 1998, et le temps moyen nécessaire à la vente d'une propriété est tombé de 55 à 45 jours.

Bien que l'accroissement de la valeur des propriétés soit largement attribuable aux importantes améliorations apportées au parc immobilier, la demande croissante fait également monter les prix. Les professionnels des secteurs du pétrole et de la haute technologie ainsi que les individus et les couples sans enfants contribuent à renforcer le marché au centre-ville. Compte tenu des prévisions d'expansion constante dans l'industrie pétrolière et des retombées économiques du nouveau complexe formé par le Mile One Stadium et le Centre des congrès, les perspectives demeurent encourageantes pour le centre-ville.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

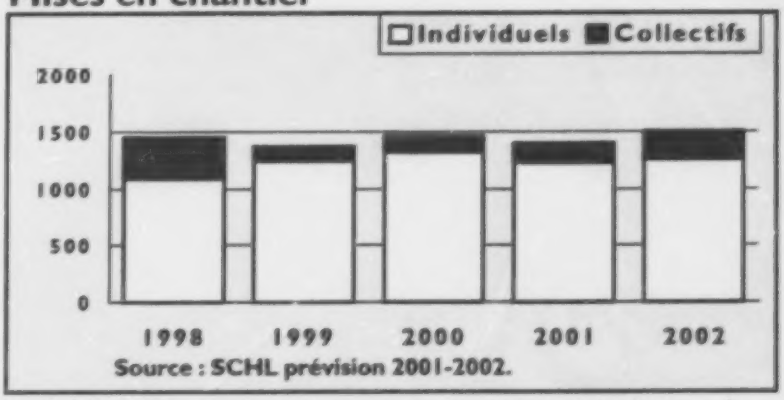
Aperçu

La production de pétrole et l'augmentation des revenus favorisent l'expansion économique

Malgré les retards subis par le projet Terra Nova, l'industrie pétrolière demeurera le principal moteur de la croissance économique, à moyen et à long terme. L'an prochain, la production d'Hibernia devrait atteindre sa limite annuelle de 66 millions de barils, comparativement à 53 millions de barils en 2000. Le début prévu du projet White Rose et le démarrage de la production dans les champs de pétrole de Garden Hill feront également grimper la production cette année et l'an prochain. Comme le projet Terra Nova devrait atteindre rapidement sa pleine capacité de production d'environ 45 millions de barils, nous prévoyons une accélération importante de l'essor économique en 2002. Par contre, nous avons revu à la baisse le taux de croissance prévu cette année, en raison des récentes compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe.

Après un arrêt de 18 mois, les discussions ont repris à la mi-juin, entre la province et la compagnie Inco Limited, en vue de l'exploitation du gisement de nickel de Voisey's Bay. Si l'on décidait d'aller de l'avant, nous risquerions de devoir hausser les prévisions relatives à l'activité économique et au marché de l'habitation.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Une forte progression des revenus stimulera les dépenses de consommation et générera encore des profits pour les entreprises de services. Le nombre d'emplois augmentera de 1 % cette année et de 1,5 % en 2002. La création d'emplois et la décentralisation des services gouvernementaux provinciaux devraient favoriser les marchés urbains du logement, à l'extérieur de St. John's. Par contre, les marchés ruraux demeureront faibles, car la population diminue et les compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe empêchent les achats de maisons.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'offre limitée de maisons existantes et l'augmentation des emplois et des revenus, particulièrement à **St. John's**, feront en sorte que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé. Bien que le beau temps ait permis aux constructeurs de rattraper le retard accumulé durant le pire hiver que la province ait connu jusqu'à présent, ils ne pourront pas compenser, d'ici la fin de 2001, les pertes subies plus tôt durant l'année. Par conséquent, les mises en chantier diminueront cette année, puis progresseront légèrement en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier devraient augmenter cette année et l'an prochain. Du milieu à la fin des années 1990, une émigration record a entraîné une surabondance de logements et freiné la construction de logements locatifs. Comme la plupart des logements locatifs vacants ont été transformés en copropriétés et comme la demande s'accroît, nous nous attendons à ce que la construction de logements locatifs progresse au cours des prochaines années. Puisque les coûts d'aménagement augmentent, les nouveaux logements seront plus chers, et ils seront destinés aux aînés et à la génération du baby-boom. Ces groupes, ainsi que les migrants à **St. John's**, stimuleront la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété, dont le prix variera de moyen à élevé.

Reventes: Le marché de la revente tient bon cette année. Les inscriptions de qualité demeurent rares, ce qui pousse une partie des acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. Les ventes S.I.A. devraient augmenter légèrement cette année et l'an prochain.

Prix: L'offre limitée et le déplacement continu des ventes vers les maisons plus chères entraîneront, cette année et l'an prochain, des hausses de prix constantes, mais modérées.

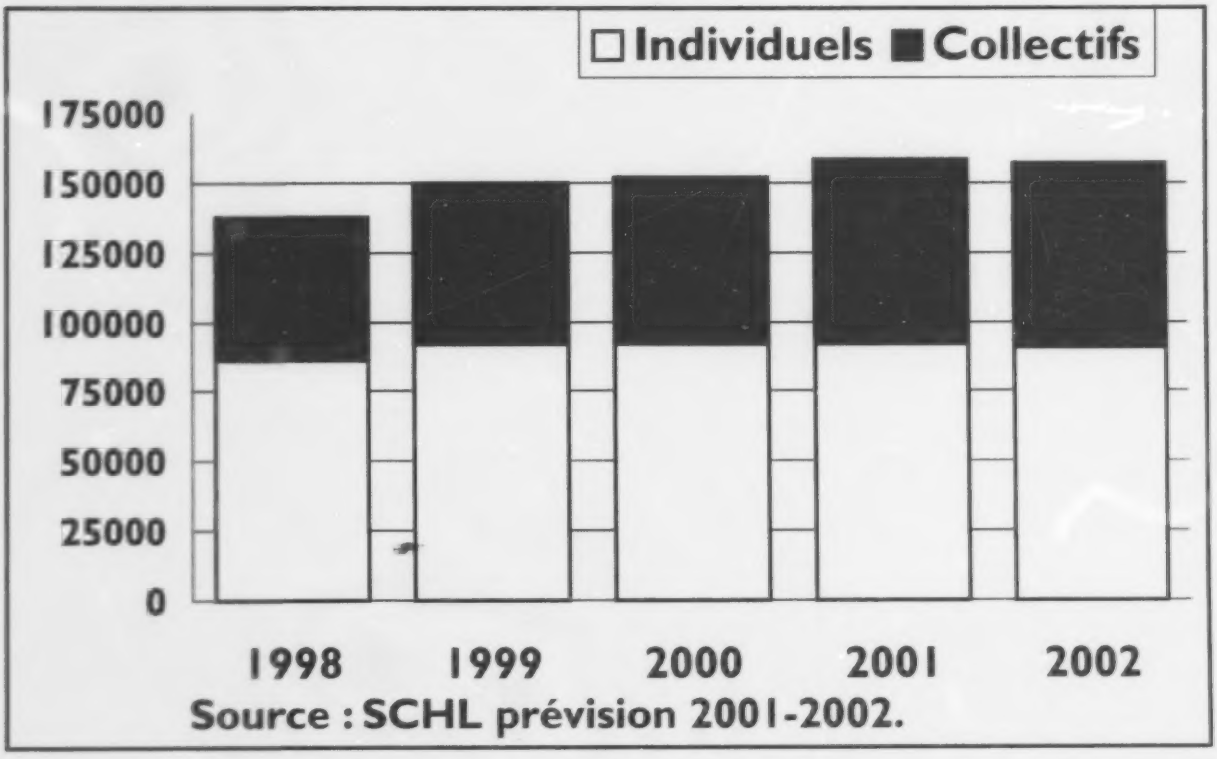
Regard sur ST. JOHN'S

Au cours des dernières années, le marché de l'habitation s'est considérablement raffermi dans le centre-ville de St. John's. Les reventes ont progressé de 8,8 % l'an dernier, et de près de 30 % depuis 1998. Par ailleurs, le prix moyen des maisons existantes a grimpé de 21 % depuis 1998, et le temps moyen nécessaire à la vente d'une propriété est tombé de 55 à 45 jours.

Bien que l'accroissement de la valeur des propriétés soit largement attribuable aux importantes améliorations apportées au parc immobilier, la demande croissante fait également monter les prix. Les professionnels des secteurs du pétrole et de la haute technologie ainsi que les individus et les couples sans enfants contribuent à renforcer le marché au centre-ville. Compte tenu des prévisions d'expansion constante dans l'industrie pétrolière et des retombées économiques du nouveau complexe formé par le Mile One Stadium et le Centre des congrès, les perspectives demeurent encourageantes pour le centre-ville.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Mises en chantier totales
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1400	1500
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	-4.0	7.1
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	595	645
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-16.2	8.4
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	3800	3800
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-14.3	0.0
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	2900	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-5.8	3.4
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	26400	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.9	0.4
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	73900	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	3.3	-3.2
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2120	2700
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-15.6	27.4
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	26750	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	1.8	-2.8
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	17300	18000
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	20.0	4.0
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*158000	*156600
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.2	-0.9

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1225	1250
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-6.8	2.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	510	535
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-16.9	4.9
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2725	2850
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-4.6	4.6
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2325	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-4.8	3.2
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	16200	16100
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	5.5	-0.6
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	39900	39000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-2.9	-2.3
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	1650	2050
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-12.7	24.2
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	-1.7
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7000
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-4.1
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*91800	*90900
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-0.4	-1.0

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	175	250
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	21.5	42.9
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	85	110
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-11.5	29.4
N.-É.	781	874	880	905	1576	1075	950
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-31.8	-11.6
N.-B.	549	577	458	575	637	575	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	-9.7	4.3
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	9.1	2.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	11.7	-4.4
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	43.5	10.0
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	11.3	-0.6

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	30	60
	En rangée	40	18	20	9	13	50	40
	Appartements	458	300	181	79	77	95	150
	Total	639	476	364	138	144	175	250
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	25	30
	En rangée	68	43	10	31	21	5	10
	Appartements	46	41	99	81	29	55	70
	Total	124	96	137	144	96	85	110
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	200
	En rangée	59	58	89	29	17	25	50
	Appartements	275	513	501	658	1293	825	700
	Total	781	874	880	905	1576	1075	950
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	60	110
	En rangée	92	132	89	94	26	145	60
	Appartements	319	339	263	347	498	370	430
	Total	549	577	458	575	637	575	600
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1250	1250
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8100	8300
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	7500	7100
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	9500	9100
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	17000	16300
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	90	120
	En rangée	193	352	222	104	173	125	175
	Appartements	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	7000	7800
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*11800	*11700
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*14400	*14200
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*40100	*39900
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	100	0	100	35	30	165	10	175
	2002	150	0	150	50	40	240	10	250
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	10	10	60	25	85
	2002	40	0	40	40	10	90	20	110
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1 330	246	1576
	2001	560	40	600	250	75	925	150	1075
	2002	525	0	525	200	75	800	150	950
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	300	0	300	125	100	525	50	575
	2002	330	0	330	100	120	550	50	600
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4200	0	4200	4000	1300	9500	700	10200
	2002	4650	0	4650	3750	1300	9700	700	10400
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3700	0	3700	16300	13860	33860	140	34000
	2002	3870	0	3870	15300	13200	32370	130	32500
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1800	800	2600	5700	900	9200	800	10000
	2002	2000	800	2800	6300	1000	10100	900	11000
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12490	840	13330	32655	17040	63025	3175	**66200
	2002	13245	800	14045	32175	16340	62560	3200	**65800

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires-occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2625	2650
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	1.2	1.0
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1225	1200
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	1.6	-2.0
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8429	8450	8650
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	0.2	2.4
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4524	4525	4550
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	0.0	0.6
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53755	55300	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	2.9	-0.5
ONT.	137921	140608	138463	148659	147036	152000	149000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	3.4	-2.0
MAN.	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43311	45600	45000
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	5.3	-1.3
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54179	64000	65000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	18.1	1.6
CAN.	321527	329956	314151	334911	333197	*352500	*349900
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	5.8	-0.7

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
*** Le total a été arrondi.**

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91624	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	1.0	1.6
QUÉ.	98435	101715	103947	107501	111260	116500	121500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.7	4.3
ONT.	155662	164382	167115	174049	183870	192000	200000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	5.0	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK.	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	146258	151500	156000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.6	3.0
C.-B.	218687	220512	212045	215283	221371	218000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-1.5	2.5
CAN.	150837	154644	152402	158126	164135	*170700	*176400
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	4.0	3.3

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
*** Le total a été arrondi.**

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	1.0	1.5
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.2	1.1
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.3	1.7
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.8	2.0
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.0	1.2
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-1.0	1.0
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.5	2.0
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.8	1.9
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.4	1.8

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.3	15.6
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.7
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.3
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	10.0	9.9
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.4	8.2
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.2	6.6
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	4.9	4.5
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.2	5.7
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.9	4.8
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.4	7.4
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.1	7.1

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.5	5.5
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.3	2.9
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.7
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	2.7	3.0
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	3.0	3.3
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.5	2.8
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	2.3	2.5
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.5	3.5
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	2.3	2.9
Can.	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	2.3	3.2

Sources : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation pour les provinces seulement. (P) Prévision.
Les données nationales reflètent l'indice Fisher, tandis que celles provinciales reflètent les indices Laspeyres.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-2750	-2500
Î.-P.-É.	595	-232	117	882	403	500	550
N.-É.	1599	527	222	3012	990	500	1000
N.-B.	-620	-1223	-2257	1068	866	750	1000
Qué.	5422	-1981	1637	5788	3486	1800	1000
Ont.	84158	93877	71339	96598	123772	144000	134000
Man.	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
Sask.	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-4140	-2000
Alb.	24722	40645	45626	20402	30121	28000	24000
C.-B.	67505	44614	11166	24512	17892	24500	29500
Can.**	173383	162161	117518	146305	167591	192580	186930

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398	A	1.8
	2001(P)	980	550	0.9	4750	253000	A	1.4
	2002(P)	1060	590	2.3	5020	260500	A	1.0
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130	A	1.4
	2001(P)	9200	3100	0.5	23500	374300	A	1.2
	2002(P)	10000	3200	1.0	24200	385500	A	1.0
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(P)	6600	4200	2.4	14600	130000	A	1.5
	2002(P)	6650	4250	3.0	14500	134000	A	1.8
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(P)	10000	6600	2.5	20600	183900	A	1.8
	2002(P)	9600	6500	2.3	20500	190000	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(P)	750	500	2.0	2800	117000	A	2.0
	2002(P)	1000	650	2.5	2800	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(P)	500	400	3.5	2700	97500	A	2.0
	2002(P)	625	475	3.5	2700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(P)	1475	1225	2.5	9950	92500	A	1.5
	2002(P)	1600	1275	2.5	9950	95500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(P)	250	140	-1.0	1305	110909	A	4.0
	2002(P)	260	150	0.3	1344	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(P)	185	175	-1.0	1830	109500	A	7.5
	2002(P)	190	180	0.3	1875	109700	A	7.0
Windsor	2000	2382	1748	0.7	4616	137453	A	1.9
	2001(P)	1825	1525	0.5	4550	138000	A	1.8
	2002(P)	2025	1575	0.5	4600	139380	A	2.0
London	2000	1713	1198	2.9	6505	124594	A	2.2
	2001(P)	1780	1220	2.2	6700	137000	A	2.1
	2002(P)	1755	1125	1.5	6450	138500	A	1.8
Kitchener	2000	3509	2261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(P)	3500	2250	3.6	4550	165500	A	0.8
	2002(P)	3500	2400	3.6	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1230	962	4.2	4977	130854	A	2.6
	2001(P)	1280	900	2.7	5075	135750	A	2.3
	2002(P)	1400	975	3.3	5250	139900	A	2.0
Hamilton	2000	3108	1884	2.5	10347	164168	A	1.7
	2001(P)	3200	1875	2.8	10750	171500	A	1.3
	2002(P)	3340	1925	3.3	10900	178400	A	1.4
Toronto	2000	38982	17119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(P)	40000	15000	2.8	61000	249000	A	0.7
	2002(P)	37000	14500	1.6	58000	254000	A	0.8

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2874	2152	n.d.	4401	164416	A	1.7
	2001(P)	2750	2000	n.d.	4200	170000	A	1.6
	2002(P)	2650	2000	n.d.	4150	175000	A	1.4
Ottawa	2000	5786	3494	7.3	12692	186992	A	0.2
	2001(P)	6980	4075	11.3	12172	202886	A	0.3
	2002(P)	7210	3940	8.4	12635	216682	A	0.5
Hull	2000	1224	768	n.d.	3230	91000	S	1.4
	2001(P)	1350	1075	n.d.	3000	94000	S	1.2
	2002(P)	1400	1030	n.d.	2850	96000	S	1.5
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(P)	13300	7900	5.0	31000	139900	A	1.0
	2002(P)	13000	7500	5.0	30500	146400	A	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.d.	860	78000	A	6.8
	2001(P)	410	230	n.d.	855	79500	A	6.2
	2002(P)	400	230	n.d.	855	80500	A	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.d.	1114	91300	A	4.7
	2001(P)	560	320	n.d.	1200	92800	A	3.5
	2002(P)	600	270	n.d.	1150	92800	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996	A	1.6
	2001(P)	2350	1370	2.0	6450	91500	A	1.0
	2002(P)	2450	1375	2.2	6250	94000	A	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.d.	785	82331	S	4.4
	2001(P)	295	205	n.d.	725	83750	S	4.5
	2002(P)	300	205	n.d.	700	85000	S	4.8
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(P)	345	300	0.5	1300	95000	A	4.3
	2002(P)	370	310	0.2	1350	94500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(P)	2275	1400	2.5	5800	131250	A	4.5
	2002(P)	2150	1500	2.2	5825	132500	A	4.5
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(P)	925	775	1.5	2500	102000	A	3.0
	2002(P)	1025	800	2.0	2525	103000	A	3.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(P)	300	240	1.7	500	104500	A	2.2
	2002(P)	320	240	1.3	490	105000	A	2.2
ENSEMBLE DES REGIONS MÉTROPOLITAINES	2000	110880	60195	2.2	235054			1.6
	2001(P)	113365	59550	2.9	244362			1.4
	2002(P)	111880	59170	2.5	241969			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

n.d.: Données non disponibles.

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00	1T01	2T01
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	162.9	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	..
%	3.6	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	..
Mises en chantier, total, milliers	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4
%	-1.1	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2
Mises en chantier, maisons ind., milliers	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9
%	2.0	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5
Mises en chantier, collectifs, milliers	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5
%	-6.1	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5
Logements achevés, total, milliers	139.2	147.3	149.2	145.7	149.4	140.0	148.0	150.8
%	5.4	5.8	1.2	-2.3	2.6	-6.3	5.8	1.8
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	101.1	101.8	102.2	102.9	103.5	104.2	104.9	..
%	0.5	0.6	0.5	0.6	0.6	0.6	0.7	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	344.2	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	..
%	-1.9	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	159.7	160.6	161.4	163.0	164.9	167.3	165.7	..
%	0.9	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	411.9	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.3	..
%	1.4	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.3	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	78.0	68.2	68.7	73.0	76.7	78.0	..	..
%	-9.3	-12.6	0.8	6.2	5.1	1.7	..	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1997	44.6	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	..
%	1.4	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	..
Logements neufs, milliards de $ 1997	22.4	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.6	..
%	2.9	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.8	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1997	14.8	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	..
%	2.6	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.0	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1997	7.4	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	..
%	-5.4	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.0	..
Déflateur, 1997=100	103.9	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.8	..
%	-7.2	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.3	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

*** Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.**

**** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.**